

ЭКОНОМИКО-СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РЕЙТИНГОВОЙ ПОЗИЦИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА (ПФО)

© 2014 М.Ю. Карышев*

Ключевые слова: экономико-статистический анализ, рейтинговая оценка, регион, строительство, жилая недвижимость, Указ Президента России от 7 мая 2012 г. № 600.

На основе дескриптивных и аналитических статистических методов исследуется конкурентоспособность Самарской области среди регионов Поволжья в сфере строительства жилой недвижимости.

Современное видение государством решения традиционной для России проблемы дефицита доступного жилья четко отражает подписанный В.В. Путиным в мае 2012 г. президентский Указ № 600 “О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг”¹. Этот документ обязывает Правительство РФ обеспечить до 2018 г. “создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет; снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса” и до 2020 г. “предоставление доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия”.

Разумеется, что выполнение этих задач, поставленных на федеральном уровне, фактически ложится на плечи регионов, поскольку возводить жилье будут местные строительные компании “в том числе за счет средств федерального бюджета”. В этой связи любопытно проанализировать готовность субъектов РФ к реализации столь масштабных проектов, выбрав для примера Самарскую область и соотнеся ее профильные показатели с регионами - соседями по Приволжскому федеральному округу (для количественной оценки этих показателей используем статистические характеристики, расшифрованные ниже) (табл. 1).

Прежде всего, следует разработать теоретический базис экономической модели рынка жилья, рассматриваемый в качестве системы экономических отношений, возникающих в процессе формирования спроса и

Таблица 1

Условные обозначения статистических характеристик

Условное обозначение	Статистическая характеристика
R	Рейтинг (порядковый номер) Самарской области среди регионов ПФО по значению конкретного статистического показателя
X_{min}	Минимальное значение конкретного статистического показателя
X_{mean}	Среднее значение конкретного статистического показателя
X_{max}	Максимальное значение конкретного статистического показателя
<i>Med.</i>	"Медианное" значение конкретного статистического показателя, т.е. такое значение, относительно которого одна половина регионов ПФО имеет меньшие значения, другая половина - большие
$K_v, \%$	Коэффициент вариации, характеризующий степень однородности исследуемой статистической совокупности (уровень достоверности получаемых результатов) и имеющий пороговое значение в 33,3 % (при значении ниже этого порога статистическая совокупность считается однородной, а результаты достоверными, и наоборот)

* Карышев Михаил Юрьевич, доктор экономических наук, доцент Самарского государственного экономического университета. E-mail: karyshev63rus@gmail.com.

предложения на жилье, систематизировать его основные статистические показатели (см. рисунок).

Логика данной модели заключается в следующем. Со стороны спроса перманентно происходит накопление потребности в жилье, сопровождаемое старением существующего жилищного фонда (X16-23), что приводит к поиску финансовых ресурсов для приобретения жилья (X24-29). Со стороны предложения строительными организациями (X5-10) осуществляется возведение новых объектов жилья и ввод их в действие (X11-15). Финансовые возможности со стороны спроса и введенный в эксплуатацию или еще строящийся жилой фонд со стороны предложения формируют рыночную цену на жилье (X1-4).

Статистический анализ групп профильных показателей (табл. 2-6) содержит, помимо прочих характеристик, рейтинговые значения Самарской области в ПФО, определенные по принципу “от меньшего значения к большему значению”, что *очень важно* помнить при

анализе рейтингов. В качестве информационных источников использованы сборники Росстата, содержащие региональную² и профильную³ статистику.

Очевидно, что совокупность регионов ПФО, проанализированная по показателям стоимости жилья, характеризуется как однородная (значения коэффициента вариации не превышали порога в 33,3 %), следовательно, ценовые различия в стоимости 1 м² общей площади жилья между регионами незначительны. Самарская область занимает верхние места в межрегиональном рейтинге по абсолютным ценовым показателям и конкурентного преимущества в ценовом аспекте перед другими регионами не имеет. Достижение ценовыми показателями в регионе своих около-максимальных значений подтверждают и невысокие рейтинговые значения индексов цен на жилье - как по первичному, так и по вторичному рынку жилья Самарская область занимает 3-е место в ПФО (что может означать только стабилизацию цен на жилье).

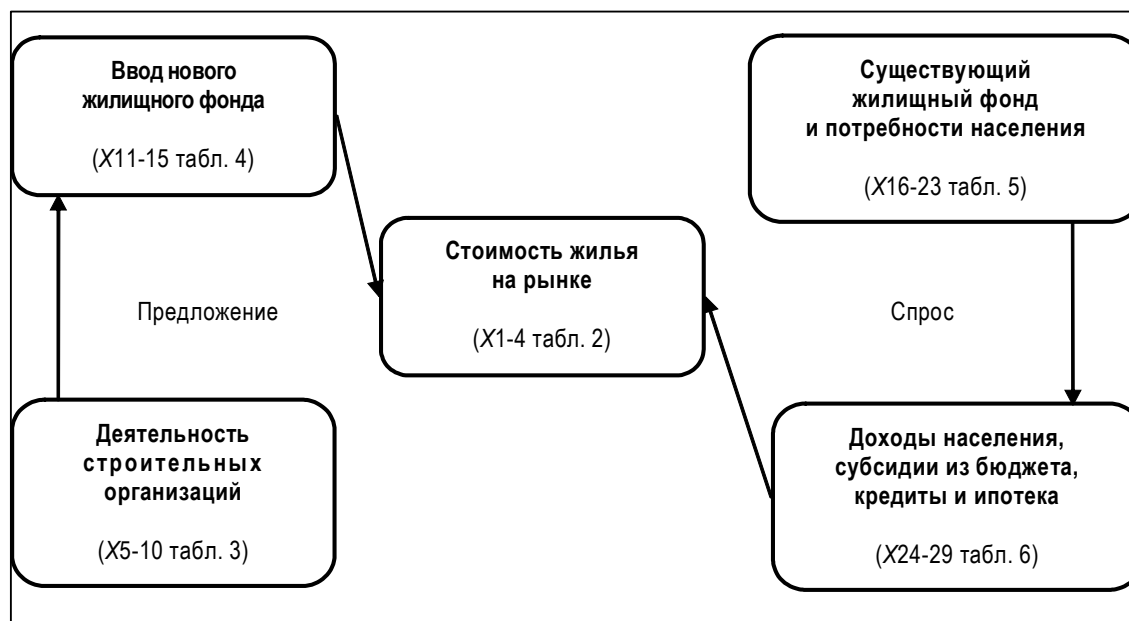


Рис. Модель рынка жилья (жилой недвижимости)

Таблица 2

Первичный и вторичный рынок жилья ПФО (цены: тыс. руб. за 1 м² общей площади на конец 2011 г.; индексы: % за 2011 г.)

Показатели	R	X _{min}	X _{mean}	X _{max}	Med.	K _v , %
X1 - средние цены на первичном рынке жилья	10	31,4	36,3	46,0	35,3	11,9
X2 - средние цены на вторичном рынке жилья	12	31,3	36,6	46,5	34,7	12,6
X3 - индекс цен на первичном рынке жилья	3	101,4	106,6	117,5	105,9	4,5
X4 - индекс цен на вторичном рынке жилья	3	103,7	107,0	110,7	106,6	2

Переходя к анализу деятельности строительных организаций (табл. 3), отметим, что совокупность регионов ПФО, проанализированная по показателям деятельности строительных организаций, неоднородна по ряду индикаторов, например таким, как удельные веса строительных работ, выполненных государственными и муниципальными организациями. Это значит, что в регионах существуют значительные различия в структурах застройщиков по формам собственности: в одних регионах преобладают государственные и муниципальные, в других - частные (как в Самарской области с ее наивысшим 14-м рейтинговым значением). Налицо низкий рейтинг Самарской области по показателю доли зат-

рый со стороны застройщика минимально. Это значит, что традиционные "ресурсные" резервы снижения себестоимости строительных работ уже задействованы и фактически исчерпаны.

Несмотря на вышеперечисленные объективные сложности на рынке строительства жилья, застройщики Самарской области оценивают перспективы своей деятельности позитивно, о чем свидетельствует 10-е место по значению индекса предпринимательской уверенности в строительстве (что косвенно подтверждается и низким значением доли убыточных организаций - 3-е место в межрегиональном рейтинге). Это значит, что официальная статистическая отчетность, предоставляемая строитель-

Таблица 3

Результаты работ по виду экономической деятельности (ВЭД) "строительство" и затраты строительных организаций в ПФО на конец 2011 г.

Показатели	R	X _{min}	X _{mean}	X _{max}	Med.	Kv, %
X5 - сводный индекс цен строительной продукции	3	101,4	107,6	113,5	107,2	3,0
X6 - удельный вес работ, выполненных по ВЭД "строительство" организациями муниципальной формы собственности, %	4	0,0	0,9	2,7	0,7	88,1
X7 - удельный вес работ, выполненных по ВЭД "строительство" организациями частной формы собственности, %	14	71,2	89,2	97,2	89,6	6,9
X8 - удельный вес затрат на производство строительных работ - затраты на оплату труда, %	1	13,5	18,7	23,2	19,0	16,4
X9 - удельный вес затрат на производство строительных работ - ед. социальный налог, %	2	3,9	5,7	7,1	5,8	18,4
X10 - индекс предпринимательской уверенности в строительстве, %	10	-26	-10,4	1,0	-10,5	75,3

рат на оплату труда (1-е место) и связанный с этим социальный налог (2-е место) - т.е. по факторам, на величину которых строительная организация способна оказывать влияние, и, кроме того, высокий рейтинг доли затрат на материалы (13-е место) - т.е. по фактору, влияние на кото-

рыми организациями, вероятно, весьма тенденциозна и тяготеет в негативную сторону относительно реального положения дел.

Совокупность регионов ПФО, проанализированная по показателям ввода в действие жилья (результаты приведены в табл. 4), од-

Таблица 4

Ввод в действие нового жилищного фонда в ПФО по результатам за 2011 г.

Показатели	R	X _{min}	X _{mean}	X _{max}	Med.	Kv, %
X11 - ввод в действие жилых домов, в расчете на 1000 чел. населения, м ² общей площади	6	284,0	442,9	710,0	438,0	27,0
X12 - ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	11	298,1	971,7	2396,1	746,1	67,2
X13 - ввод в действие квартир, ед. на 1000 чел. населения	7	3,8	5,5	8,0	5,3	21,5
X14 - удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем вводе жилья, %	4	29,5	52,0	73,3	54,3	29,4
X15 - число зданий и сооружений, находящихся в незавершенном производстве (как приостановленные или законсервированные)	7	62,0	370,6	1127,0	292,5	77,8

нородна по относительным и средним показателям (вводу жилья в среднем на 1000 чел. населения и доле домов, построенных за счет собственных и заемных средств, общем вводе жилья) и неоднородна по абсолютным показателям (объемам введенного жилья в тыс. м² общей площади). Это означает, что, несмотря на существенные региональные различия по объемам ввода в действие жилых домов, уровень интенсивности этого процесса во всех регионах колеблется в относительно узком диапазоне.

Позиции, занимаемые Самарской областью в рейтинге ввода жилья, характеризуют ее как регион с высокими объемами ввода (11-е место в рейтинге) и средней интенсивностью этого процесса (6-е место в рейтинге). Следовательно, половина регионов ПФО осуществляет ввод жилья в действие с большей степенью интенсивности, причиной чего могут являться как временные лаги (заделы прошлых периодов, вызванные различиями в скорости строительства), так и некие преимущества технологического, административного, природного и иного характера.

Анализ наличия жилищного фонда (табл. 5) характеризует региональную совокупность как неоднородную по подавляющему большинству показателей наличия жилищного фонда и его качества, а также по потребности населения в улучшении жилья. Но одновременно она в высокой степени однородна по значению доли частного жилищно-

го фонда и размеру жилых помещений в расчете на 1 жителя. Следовательно, имея разные уровни “нагрузки” в виде ветхого и аварийного жилищного фонда, регионы находятся в примерно равном положении с обеспечением своих жителей жильем (без учета его качества). Самарская область характеризуется высоким рейтингом показателя доли частного жилищного фонда в собственности у граждан (10-е место) и весьма высоким значением доли аварийного жилья (8-место). Возможно, при условии совпадения совокупностей этих фондов (иными словами, одни и те же объекты являются одновременно и частными, и аварийными) поиск решения проблемы улучшения жилья непосредственно ложится на население как на собственника жилья. На фоне низкой доли государственного (4-место) и муниципального (6-е место) жилищного фонда характерны соответствующие рейтинги региона по показателям доли семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (6-место), и степени удовлетворенности потребностей указанных семей (4-е место). Это значит, что низкий уровень указанного жилищного фонда определяет то, что решение задач по улучшению условий жилья имеет невысокий приоритет для региональных органов государственного управления и муниципалитетов.

Показатели источников финансирования текущих и капитальных жилищных расходов населения ПФО приведены в табл. 6. Самар-

Таблица 5

Существующий жилищный фонд и потребности населения в улучшении жилищных условий в ПФО на конец 2011 г.

Показатели	R	X _{min}	X _{mean}	X _{max}	Med.	Kv, %
X16 - жилищный фонд, всего (общая площадь жилых помещений, млн м ²)	11	16,0	49,4	89,0	40,0	52,2
X17 - удельный вес жилищного фонда - частный, %	8	73,1	86,8	91,8	88,7	6,0
X18 - удельный вес жилищного фонда - государственный, %	4	1,0	2,0	5,3	1,8	54,0
X19 - удельный вес жилищного фонда - муниципальный, %	6	6,4	10,9	24,4	9,6	41,5
X20 - общая площадь жилых помещений в среднем на 1 жителя, к.г., м ²	4	20,3	23,2	25,7	23,3	6,0
X21 - удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	7	1,2	2,8	7,1	2,2	60,3
X22 - удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей, %	6	2,9	5,9	16,0	4,8	59,1
X23 - удельный вес семей, получивших жилые помещения, из числа состоявших на учете в качестве нуждающихся, %	4	4,1	9,4	20,7	7,3	55,9

Доходы населения, государственные субсидии и ипотечные задолженности на рынке жилья в ПФО по результатам за 2011 г.

Показатели	R	X _{min}	X _{mean}	X _{max}	Med.	Kv, %
X24 - удельный вес использования денежных доходов населения на приобретение недвижимости, %	3	0,9	2,4	7,6	2,0	77,7
X25 - удельный вес семей, получавших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (на конец года), %	2	3,4	5,8	11,3	5,3	40,6
X26 - среднемесячный размер социальной поддержки (льгот) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на одного пользователя, руб.	14	367,0	488,4	753,0	475,5	19
X27 - удельный вес расходов консолидированных бюджетов на ЖКХ, %	14	5,2	8,5	9,9	8,9	17,6
X28 - доля рублевой задолженности физ. лиц по жилищным кредитам в общей задолженности физ. лиц, %	6	24,8	29,6	37,9	28,9	13,3
X29 - доля рублевой задолженности физ. лиц по ипотечным жилищным кредитам в задолженности по жилищным кредитам, %	14	76,0	85,7	94,9	86,3	7,8

ская область характеризуется следующей особенностью поддержки оплаты ЖКХ: низкий рейтинг доли семей, получающих субсидии на оплату ЖКХ (2-е место) сочетается с самыми высокими рейтинговыми позициями показателей размера социальной поддержки по оплате ЖКХ на одного пользователя (14-е место) и доли расходов консолидированного бюджета на ЖКХ (14-е место). Возможно, это значит, что либо в регионе эффективно действует адресная помощь, которую в существенных денежных суммах и льготах получают самые нуждающиеся семьи, либо эти дотации нивелируются встречным потоком требований оплаты услуг, величину которого определяют тарифы ЖКХ. Среди регионов ПФО Самарская область занимает среднюю позицию по величине доли рублевой задолженности физических лиц по жилищным кредитам (6-место) и наивысшую - по ипотечным жилищным кредитам, что в принципе может свидетельствовать и о высоком риске невозврата взятых кредитов.

Проведенный экономико-статистический анализ выявил весьма неутешительные перспективы Самарской области эффективно конкурировать с регионами - соседями по Приволжскому федеральному округу на рынке жилой недвижимости. Рейтинговая позиция региона часто демонстрировала его негативное положение (исчерпание производственных резервов, дисбалансы в структуре строительных организаций, неясный характер

поддержки нуждающихся в улучшении жилищных условий и т.п.), что опосредованно пересекается со статистической оценкой и других аспектов экономического состояния Самарской области (например, с потреблением продуктов питания⁴) и в конечном итоге отражается на макроэкономической ситуации⁵. Все это ставит под большое сомнение способность региональных властей и местных строительных компаний пусть и совместными, но собственными (без активной федеральной помощи) силами решить задачи, поставленные президентским Указом № 600, требования которого и определили актуальность данного исследования.

¹ URL: <http://www.rg.ru/2012/05/09/zhilje-dok.html>.

² Строительство в России. 2012: стат. сб. / Росстат. М., 2012.

³ Регионы России. Социально-экономические показатели. 2012: стат. сб. / Росстат. М., 2012.

⁴ Баканач О.В., Проскурина Н.В. Статистический анализ территориальной дифференциации уровня потребления основных продуктов питания в регионах РФ // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2012. № 10 (96).

⁵ Чистик О.Ф. Анализ динамики и структуры важнейших макроэкономических индикаторов социально-экономического развития // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2012. № 3 (89).

Поступила в редакцию 02.12.2013 г.