

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ И ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Т. Н. Ярышева

Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, г. Барнаул

Рассмотрены вопросы необходимости государственного регулирования отношений жилищной сферы. Приведен комплекс показателей, характеризующих текущее состояние жилищного рынка и представляющих собой информационную основу принятия управленческих решений. Представлены результаты выборочного сравнительного анализа показателей развития региональных рынков жилья трансграничных территорий Алтайского края и Восточно-Казахстанской области в аспекте воспроизводственной функции жилищного рынка.

В современных экономических условиях очевидна необходимость государственного регулирования социально-экономических процессов. Рынок жилья, играющий роль «социального стабилизатора», требует особого внимания со стороны государства. В последние годы аспекту государственного регулирования жилищной сферы как России, так и Казахстана уделяется все больше внимания: совершенствуется законодательство, регулирующее рынок жилья, правительство уделяет больше внимания вопросу обеспечения жильем населения, реализуются программы поддержки малого бизнеса (в т. ч. в строительной отрасли) и т. д. Конъюнктура и инфраструктура региональных жилищных рынков России и Казахстана, на сегодняшний день находятся на стадии становления и еще значительно отстают в своем развитии от столичных рынков, где набирают силу рыночные механизмы регулирования, а, следовательно, остро нуждаются в централизованном воздействии.

Социально-экономическое развитие государства невозможно без реализации научно-обоснованной жилищной политики и методологии регулирования рынка жилья.

Для эффективного регулирования необходима максимально информативная система статистических показателей, отражающая текущее состояние жилищной сферы и позволяющая принять решение о степени, направлении и целесообразности воздействия государства на процесс функционирования отдельного рыночного сегмента.

На современном этапе в науке и практике применяется ряд показателей, характеризующих текущее состояние жилищной сферы.

В рамках реализации воспроизводственной функции рынка жилья выделяют показатели изменения объема жилья [2]:

- капитальные вложения в жилищное строительство (общие, удельные);
- ввод в действие жилых домов (всего, по источникам финансирования, по формам собственности, на 1 тыс. чел.);
- количество построенных квартир (всего, по источникам финансирования, по качеству);
- средний размер построенных квартир;
- объем незавершенного строительства в жилищном фонде;
- количество семей, получивших субсидии на строительство (реконструкцию);
- средний размер субсидии на строительство (реконструкцию) в расчете на одну семью;
- объем выделенных льготных кредитов.

Реализация эксплуатационной функции жилищной сферы оценивается показателями изменения стоимости жилья, такими как [2]:

- стоимость жилищного фонда,
- объем жилищного фонда (всего, по формам собственности, качеству, размерам и местоположению),
- количество жилых строений или квартир (всего, по формам собственности),
- количество жилых домов, введенных в эксплуатацию после реконструкции,
- уровень благоустройства жилого фонда,
- качество жилья (в баллах),
- уровень технического и санитарного содержания жилого фонда,
- качество коммунальных услуг, оказываемых населению,
- обеспеченность населения жилым фондом,
- степень снижения издержек бюджета на содержание ЖКХ,
- доля расходов населения на оплату услуг ЖКХ.

Функция перераспределения оценивается показателями доступности жилья [2]:

- структура жилищного фонда по количеству комнат (по категориям собственников, местоположению, форме собственности);
- структура жилищного фонда по обеспеченности населения жильем;
- среднее число человек, проживающих в одной квартире;
- число приватизированных квартир на начало отчетного периода;
- уровень приватизации;
- удельный вес приватизированных квартир в общем числе квартир;
- средняя расчетная продолжительность пребывания граждан на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- структура нуждающихся по категориям.

В настоящее время основными показателями развития жилищной сферы считается объем ежегодного ввода нового жилья в эксплуатацию и доступность жилья для граждан.

Проанализируем некоторые из приведенных показателей с целью сравнения развития региональных жилищных рынков двух трансграничных территорий: Алтайского края (Российская Федерация) и Восточно-Казахстанской области (Республика Казахстан). Показатели, используемые при анализе развития жилищной сферы в аспекте реализации рынком жилья функции воспроизводства: общий объем капитальных вложений в жилищное строительство, общий объем ввода в действие жилых домов, количество и средний размер построенных квартир.



Рисунок 1 – Инвестиции в жилищное строительство в фактических ценах [3, 5]

На динамике общего объема капитальных вложений в жилищное строительство рассматриваемых регионов в национальных валютах за последние пять лет, представленной на рисунке 1, прослеживается общая тенденция, где заметно сокращение объемов инвестиций в жилищный сектор в период 2008-2009 гг., что объясняется воздействием

мирового финансового кризиса и сокращением инвестиционных притоков в реальный сектор экономики, и четкие позитивные настроения инвесторов в 2010 г.

При сравнении темпов прироста капитальных вложений в жилищный сектор данных регионов (рисунок 2) заметно более сильное воздействие финансового кризиса на строительную сферу Восточно-Казахстанской области: отрицательные значения данного показателя сохраняются на протяжении двух лет. Алтайский край снизил темпы жилищного строительства до отрицательных значений только в 2009 г. Среднегодовой темп прироста капитальных вложений в жилищное строительство за период 2006–2010 гг. в Алтайском крае составляет около 30 %, что более чем в два раза превышает аналогичный показатель по ВКО, равный 13 %.



Рисунок 2 – Темпы прироста инвестиций в жилищное строительство

Объемы ввода в действие жилья в Алтайском крае (рисунок 3) значительно превосходят значения данного показателя по Восточно-Казахстанской области, что объясняется более чем пятикратным превышением объемов инвестиций в жилищную сферу на Алтае (курс тенге к рублю составляет примерно 5/1, рисунок 1).

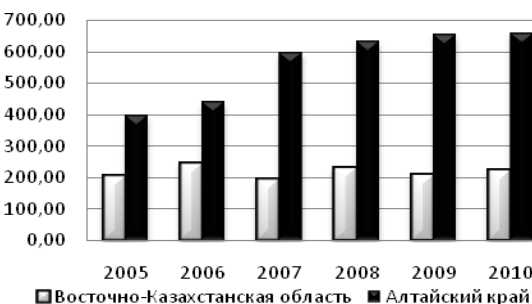


Рисунок 3 – Ввод в эксплуатацию общей площади жилья, тыс. кв. м [4, 6]

Рассматривая общую тенденцию изменения объема ввода в эксплуатацию жилья,

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ И ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ

можно охарактеризовать ее как положительную для Алтайского края, который ежегодно наращивает объемы ввода нового жилого фонда. Для Восточного Казахстана данный показатель в абсолютных единицах измерения относительно стабилен, ввод жилья составляет 200–240 тыс. кв. м. в год. Такая стабильность негативно сказывается на темпах прироста данного показателя, т. к. незначительные его колебания «выливаются» в отрицательные значения темпа прироста ввода нового жилья (рисунок 4) и негативно характеризуют текущую ситуацию на первичном жилищном рынке Восточно-Казахстанской области.

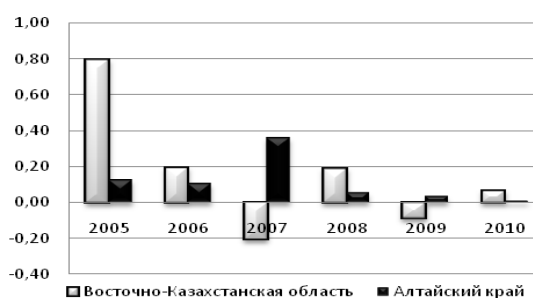


Рисунок 4 – Темпы прироста ввода в эксплуатацию общей площади жилья

Интересной, с точки зрения анализа, является динамика ввода в действие жилых домов организациями различных форм собственности в рассматриваемых трансграничных регионах. Наибольшее внимание было уделено соотношению введенного жилья государством и организациями частной формы собственности (рисунки 5, 6).



Рисунок 5 – Введено в действие жилых домов в Алтайском крае, тыс. кв. м [4]

Очевидно, что доля жилья, возведенного государственными строительными организациями в общем объеме построенного нового жилья, в Восточно-Казахстанской области значительно превышает долю государственного участия на рынке жилищного строительства Алтайского края.

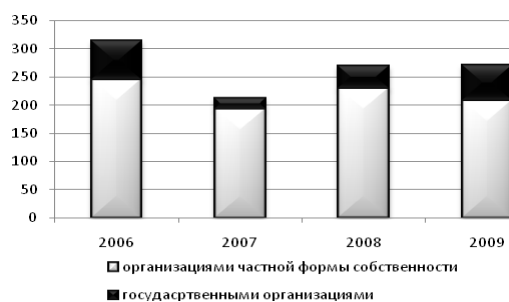


Рисунок 6 – Введено в действие жилых домов в Восточно-Казахстанской области, тыс. кв. м [6]

Однако и в том и другом регионе на первичном рынке жилья преобладают частные застройщики.

Такую тенденцию следует считать положительной, индицирующей развитие предпринимательства в сфере жилищного строительства и отсутствие государственной монополии в данном секторе экономики.

Не менее важным показателем развития регионального рынка жилья является структурный анализ построенного жилого фонда, в частности, общее число и средний размер вводимых в эксплуатацию квартир как в городской, так и сельской местности. Динамика данных показателей на рассматриваемых трансграничных территориях представлена на рисунках 7, 8 и 9.

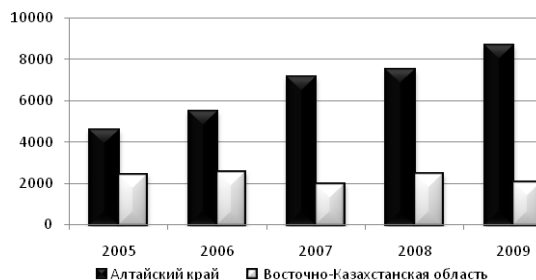


Рисунок 7 – Число построенных квартир предприятиями и организациями всех форм собственности, ед. [4, 6]

В Алтайском крае наблюдается заметная положительная тенденция роста общего числа построенных квартир (среднегодовой темп роста данного показателя составляет 117 %), чего нельзя сказать о Восточно-Казахстанской области. Здесь четко просматривается влияние финансового кризиса: к 2009 г. наметилась тенденция сокращения представленного показателя, среднегодовой темп его роста за рассматриваемый период составляет 98 %, что негативно характеризует

ет уровень развития жилищного рынка данного региона.

Однако если обратить внимание на соотношение квартир, вводимых в эксплуатацию населением с использованием как собственных, так и заемных средств (рисунок 8), то можно заметить, что доля эта значительна в обоих регионах и достигает 70 % в Восточно-Казахстанской области. Алтайский край по данному критерию «проигрывает» казахстанскому региону: здесь населением строится не более половины общего числа вводимых в действие квартир, а к 2009 г. это показатель снижается до 32 %, тогда как в сравниваемой области минимальное число квартир, вводимых в эксплуатацию населением, составляет 45 %.

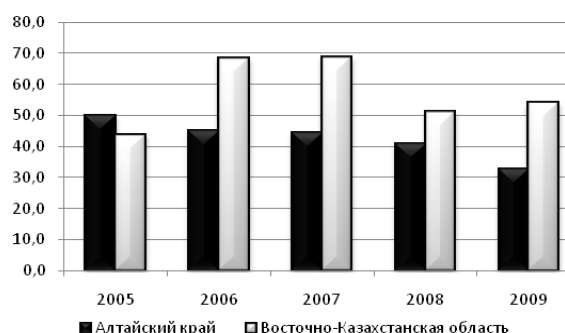


Рисунок 8 – Доля квартир, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем числе построенных квартир, % [4, 6]

Сравним средний размер вводимых в эксплуатацию квартир (рисунок 9).

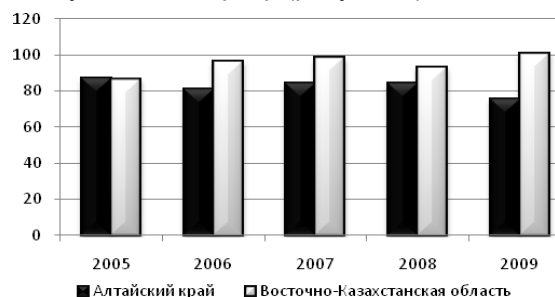


Рисунок 9 – Средний размер построенных квартир, кв. м общей площади [4, 6]

Средний размер общей площади квартир, вводимых на Алтае, заметно уступает аналогичному показателю в Восточном Казахстане. Общая площадь квартир Алтайского края варьируется в пределах 85 кв. м, тогда как на востоке Казахстана эта величина превышает 100 кв. м. Кроме того, величина данного показателя в Алтайском крае в течение рассматриваемого периода имеет тен-

денцию к сокращению, а в ВКО данный показатель стабильно увеличивается.

Рассмотренные выше показатели в большей степени характеризуют процесс воспроизводства жилого фонда и позволяют дать предварительную оценку перспектив развития жилищного рынка.

Для большей наглядности общей характеристики текущего состояния рынка жилья двух приграничных регионов, рассмотрим выборочно показатели реализации эксплуатационной функции жилищной сферы, позволяющие судить об обеспеченности населения жилым фондом (рисунки 10, 11, 12).

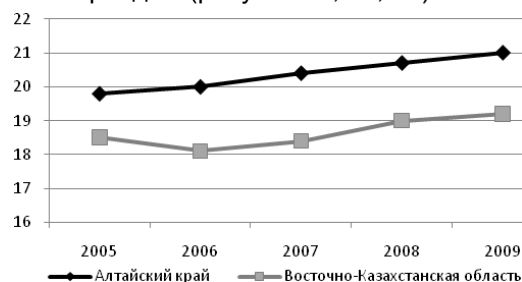


Рисунок 10 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м [4, 6]

Положительная динамика, представленного на рисунке 10 показателя, позволяет говорить о положительных тенденциях в сфере обеспеченности населения Алтайского края и Восточно-Казахстанской области жильем и его доступности.

В процессе анализа обеспеченности населения трансграничных территорий жильем, была выявлена важная закономерность, обуславливающая и доказывающая необходимость детального анализа региональных особенностей (рисунки 11, 12).

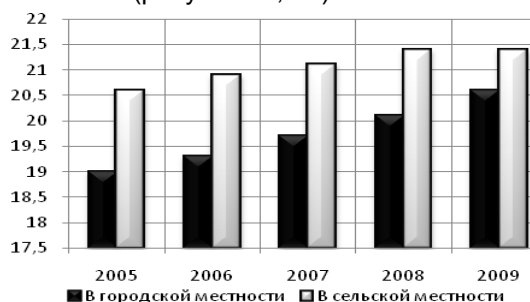


Рисунок 11 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Алтайском крае, кв.м [4]

В среднем на одного городского жителя в Алтайском крае приходится меньшая площадь жилых помещений, чем на одного сельского жителя. В восточном Казахстане обрат-

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ И ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ная ситуация: городское население обеспечено большей площадью жилого фонда, нежели население сельской местности.

Для Восточного Казахстана характерна незначительная положительная динамика данного показателя. В Алтайском крае заметен очевидный рост общей площади жилых помещений на каждого жителя региона.

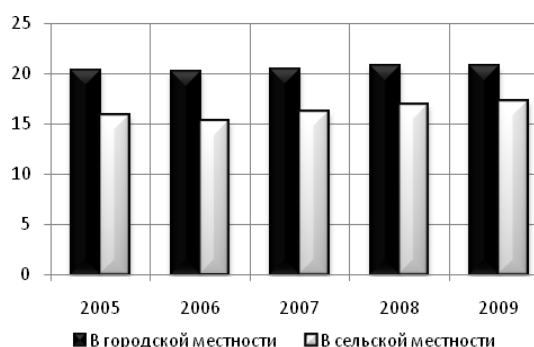


Рисунок 12 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Восточно-Казахстанской области, кв.м [6]

Однако однозначного заключения об обеспеченности населения жильем по данному индикатору сделать невозможно, так как для оценки данного критерия для отдельного региона необходимо учитывать социально-демографические особенности изучаемой территориальной единицы.

Доступность жилищных условий является сложной категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда.

При расчете ряда показателей (например, ввода в действие жилых домов, обеспеченности населения жилым фондом) возникает необходимость учитывать социальную информацию прогнозного характера (потребность в жилье, демографические ожидания и др.), осуществлять мониторинг показателей, отражающих состояние рыночных отношений в жилищной сфере, связанных с оценкой приватизации жилья, доли бюджетных расходов на его воспроизводство и содержание жилищно-коммунального хозяйства. В зависимости от выбранного направления использования показателей (например, для монито-

ринга социально-экономического состояния страны, обоснования научных гипотез и др.) их интерпретация может меняться [1].

Для полного и качественного анализа и прогнозирования развития рынка жилья необходимо учитывать все перечисленные выше показатели.

Проведенный сравнительный выборочный анализ показателей развития региональных жилищных рынков трансграничных территорий позволяет отметить следующее:

- в исследуемых регионах (в частности, в Алтайском крае и Восточно-Казахстанской области) вектор изменения показателей развития рынка жилья имеет положительную направленность;

- снижение значений отдельных показателей за 5 лет наблюдалось в период в 2008–2009 гг., что в значительной степени было обусловлено влиянием мирового финансового кризиса на реальный сектор экономики;

- значения отдельных рассматриваемых показателей в Восточном Казахстане отстают от их значений на Алтае, что в большей степени обусловлено особенностями социально-экономического развития регионов, но в целом тенденции изменения представленных показателей схожи.

Результаты проведенного анализа могут быть использованы при дальнейшем более глубоком анализе жилищно-строительного сектора исследуемых территорий и оценке потенциала региональных жилищных рынков.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Ерегин, А. В. Оценка потенциала регионального рынка жилья / А. В. Ерегин // Экономические науки. – 2009. – № 8(57).
2. Поддерегина, Л. И. Проблемы разработки показателей оценки состояния жилищной сферы в условиях трансформационной экономики / Л. И. Поддерегина, С. А. Шимановский // Проблемы современной экономики. – 2005. – № 3(15).
3. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.gks.ru>.
4. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Алтайскому краю [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://ak.gks.ru>.
5. Агентство Республики Казахстан по статистике [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.stat.kz>.
6. Департамент статистики Восточно-Казахстанской области [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.shygys.stat.kz>.