



УДК 332.85(470)

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ: КЛАСТЕРНЫЙ АНАЛИЗ И КЛАССИФИКАЦИЯ

**Т.Н. ФЛИГИНСКИХ
И.И. СЫЧЕВА**

*Белгородский
государственный
национальный
исследовательский
университет*

e-mail: big_tulip@mail.ru

Интегральная оценка уровня развития рынка жилья в регионах – актуальная и сложная задача, поскольку отражение реального состояния практически невозможно обеспечить с помощью каких-то формализованных методов. Тем не менее, могут быть определены некоторые важнейшие характеристики, позволяющие получить представление о ситуации, сложившейся в регионе. К таким характеристикам следует отнести: потребность населения в жилье, благосостояние населения и возможности улучшения жилищных условий, предложение жилья, уровень социально-экономического развития регионов.

Ключевые слова: региональная экономика, кластерный анализ, классификация регионов, региональный рынок жилья, спрос и предложение на рынке жилья.

Абсолютное большинство существующих на данный момент исследований, посвящённых развитию рынка жилья и его доступности, рассматривают российский рынок в целом. Для любого объекта недвижимости местоположение является ключевым фактором формирования стоимости, а, следовательно, рыночное равновесие, а значит, и равновесная цена объектов недвижимости формируется на каждом территориальном рынке обособленно. Реализация государственной жилищной политики должна учитывать детальный анализ территориальной структуры рынка жилья.

Классификация регионов с позиций уровня развития рынка жилья является новой для российской практики, не в полной мере теоретически обоснована с точки зрения пространственной организации рынка. Большинство исследователей рынка недвижимости исходят из того, что локальные рынки недвижимости в большинстве случаев не выходят за границу одного населённого пункта. При этом на сегодняшний день в России нет статистической базы, позволяющей перейти на уровень анализа рынков отдельных городов в масштабах всей страны. Кроме того, для целей формирования жилищной политики порой достаточно понимать региональные тенденции.

Сравним два методических подхода оценки развития рынка жилья регионов, разработанные сотрудниками Института экономики города (ИЭГ). Первый – кластерный подход и второй – рыночного равновесия, которые позволяют выявить типичные признаки развития региональных рынков жилья. Рассмотрим систему показателей оценки, которые отражают сложившиеся в регионах тенденции развития жилищных рынков, на основе кластеризации, позволяющие определить, какой именно вид государственного вмешательства требуется в каждом типе регионов.

В соответствии с целью кластеризации в качестве ее критериев были выделены:

- 1) потребность населения в жилье;
- 2) благосостояние населения и возможности улучшения жилищных условий населения;
- 3) адекватность предложения жилья;
- 4) характеристики региональной экономики, оказывающие воздействие на рынок жилья и жилищное строительство [3].

Показатели, входящие в указанные группы, влияют на спрос и предложение, формирующиеся на конкретном рынке жилья. Потребность населения в жилье в каждом регионе зависит от текущей обеспеченности жильем, качества имеющегося жилья, а также от миграционных процессов, о чем свидетельствуют показатели, приведенные в табл. 1. Спрос на жилье определяют потребность и доступность жилья для населения. Платеже-



способный спрос на жилье формируется исходя из физической потребности населения в жилье и финансовой возможности его приобретения на рынке (табл. 1).

Таблица 1

Оценка региональных рынков жилья кластерным методом*

Критерий оценки	Система показателей
Потребность населения в жилье	Обеспеченность, объем жилого фонда кв.м. на душу населения. Обеспеченность жилых единиц на тысячу населения. Доля домохозяйств, проживающих в стесненных условиях (менее 11 кв.м. общей (полезной) площади на 1чел.), %. Доля жилищного фонда, построенного до 1970 г., %. Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной: одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами. Миграционный приток и отток, чел. на 1000 чел. населения.
Благосостояние населения и возможности улучшения жилищных условий населения	Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, %. Доля населения с доходами выше прожиточного минимума, %. Коэффициент фильтрации. Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей, %. Среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования, лет.
Адекватность предложения жилья	Ввод жилья на душу населения, в кв.м. на человека. Объем ввода жилья в расчете на 1 млн. руб. реальных доходов населения в год, кв.м. (в ценах 2009 года).
Характеристики региональной экономики, оказывающие воздействие на рынок жилья и жилищное строительство	Доля населения, проживающего в городах с населением более 100 тыс. чел. Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме введенного жилья, %. Уровень безработицы, %. Индекс качества жизни. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб. на тыс. чел. населения. Динамика реальных цен на жилье первичном и вторичном рынках, средний прирост реальных цен за 2006-2008 гг., %. Объем инвестиций в основной капитал в строительстве, млн. руб. на тыс. чел. населения. Объем работ по ВЭД «Строительство», млн. рублей на тыс. чел. населения.

*Таблица составлена по данным материалов [3].

Доступность жилья для населения зависит от возможности улучшить жилищные условия либо при помощи рыночных механизмов, либо путем получения жилья социального использования. Возможность приобретения жилья на рынке зависит от доходов населения и их распределения, цен на жилье, условий ипотечного кредитования, а также активности на рынке жилья. Возможность улучшения жилищных условий при помощи государства определяется эффективностью проведения государственной политики в области предоставления жилья социального использования в каждом регионе, что подтверждено системой показателей оценки второго критерия. Предложение жилья в каждом регионе характеризуется объемами строительства в расчете на душу населения. Объемы ввода жилья по отношению к 1 млн. руб. совокупных реальных доходов населения в регионе показывают достаточность предложения жилья.

Помимо факторов, влияющих непосредственно на спрос и предложение на рынке жилья, необходимо учесть также другие социально-экономические характеристики региональной экономики, которые оказывают существенное воздействие на развитие рынка жилья. Доля населения, проживающего в крупных городах, а также тип расселения (преимущественно в частных или многоквартирных домах) влияют как на предложение, так и



на спрос на жилье. Уровень безработицы и качества жизни населения являются характеристиками уровня социально-экономического развития региона, и оказывают воздействие на формирование перспектив развития рынка жилья.

Объем задолженности по ипотечным кредитам в расчете на тыс. чел. населения характеризует институциональные условия развития рынка жилья – более развитое ипотечное кредитование способствует повышению доступности жилья для населения. Динамика реальных цен на жилье отражает тенденции, сложившиеся на рынке жилья – отрицательная динамика цен свидетельствует о застое и депрессии на рынке тогда, как положительная динамика говорит о наличии потенциала развития рынка жилья. Показатели деятельности строительного сектора являются индикаторами экономического развития региона. Кроме того, на формирование определенного типа жилищного рынка важную роль играют воздействующие на него общеэкономические факторы.

Следуя логике первой методологии, выделяется 8 однородных и различающихся между собой групп регионов или кластеров. Республика Ингушетия, Сахалинская, Тюменская и Мурманская области выделены в отдельные кластеры. Рынки жилья этих регионов имеют специфические характеристики, не позволяющие рассматривать их в составе какого-либо из полученных кластеров. Поэтому предлагается рассматривать данные регионы как требующие индивидуального анализа при определении направлений государственной жилищной политики. Полученные результаты кластеризации наглядно свидетельствуют о наметившейся положительной тенденции повышения уровня и качества рынков жилья значительной части регионов РФ. Активно развивается рынок жилья на основе привлечения инвестиций. В силу отсутствия данных, неклассифицированными остались Чеченская Республика, Чукотский АО и Еврейская АО.

Приведем полученные результаты кластеризации регионов, где наглядно представлены типичные регионы, сформировавшие основные четыре кластера, которые разбиты на подтипы с целью более детальной качественной характерной оценки, количественно сгруппированы нами и представлены в табл. 2.

Таблица 2

Кластеризация регионов по состоянию рынка жилья*

Номер и название кластера	Подтипы	Количество регионов
1. Регионы с депрессивными рынками жилья и тяжелым состоянием экономики	1	1
	2	5
	3	3
2. Развивающиеся регионы с умеренным потенциалом развития рынков жилья	1	14
	2	13
	3	12
3. Инвестиционно привлекательные регионы с активно развивающимися рынками жилья	1	8
	2	2
	3	5
4. Регионы миграционного оттока населения с неясными перспективами развития рынков жилья	1	2
	2	6
	3	-

*Таблица составлена по данным [3].

Выявим соотношения спроса и предложения на региональных рынках жилья на основе детального изучения потребности и обеспеченности жильем. По результатам классификации выделяется три категории регионов: с низкой обеспеченностью и высокой потребностью в жилье; со средней обеспеченностью и потребностью в жилье; и с высокой обеспеченностью и низкой потребностью в жилье. Результаты представляются в виде матриц «три на три» – каждая категория регионов дробится на группы в зависимости от доступности и предложения жилья. Например, Белгородская область относится к категории регионов со средней потребностью в жилье, а в частности – к группе с высоким предложением и средней доступностью жилья на рынке.



Экономическая сущность уровня регионального рынка жилья вторым методологическим подходом раскрывается посредством классификации регионов РФ по рынкам жилья. Однако, набор параметров и представление результатов несколько другие, чем в кластерном подходе (табл. 3).

Таблица 3

Классификационные критерии рыночного равновесия региональных рынков жилья*

Спрос		Предложение
уровень потребности в жилье в регионе	доступность жилья в регионе	уровень предложения жилья на первичном региональном рынке жилья
«обеспеченность общей площадью жилья (кв. м/чел)», рассчитанный, как общий объём жилищного фонда без ветхих и аварийных зданий на душу населения	«доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств»	«среднегодовой ввод жилья на душу населения (тыс. кв. м/чел)»

*Таблица составлена по данным материалов [2].

Параметры отражают рыночное равновесие каждого из рассматриваемых рынков более обобщенно. Например, для определения потребности, доступности и предложения жилья в регионе в первом подходе используется восемь показателей, а во втором только три. Кроме того, на основе рыночного равновесия не выделяются характеристики региональной экономики, оказывающие воздействие на рынок жилья и жилищное строительство.

На наш взгляд, второй подход самостоятельно может быть крайне ограничен в применении из-за того, что, как известно, равновесное состояние развития экономики, в том числе и региональной, практически невозможно. Следовательно, его методологические положения применимы в дополнении к первому для характеристики специфических особенностей региональных жилищных рынков и обобщения общей тенденции развития региональных рынков жилья.

Прокомментируем в общих чертах полученные классификационные группы. Регионы с высокой потребностью в жилье включают группы с 1 по 3. Где первая группа характеризуется самым высоким потенциалом развития рынков, обеспечиваемым сочетанием высокого уровня доходов населения, активностью строительной отрасли, а также большой потребностью в улучшении жилищных условий. Вторая – плохим состоянием и минимальной активностью рынков, в которых потенциально высокая потребность в жилье не реализуется из-за низкого платежеспособного спроса населения и низкой доступности жилья. Третья – низким предложением жилья при условии высокой доступности, что объясняется миграционным оттоком населения, а также высокими административными барьерами и низкой активностью в строительном секторе.

Группы 4 – 8 включают регионы со средней потребностью в жилье. На их долю приходится основная часть регионов России, в том числе преимущественно подтипа с низким предложением и низкой доступностью жилья. Регионы четвертой группы обладают наиболее благополучным состоянием жилищных рынков с перспективой для дальнейшего роста, что объясняется высокой степенью рыночной активности, динамичным развитием экономик некоторых областей с высокими темпами миграционного прироста. К их числу отнесен рынок жилья Белгородского региона. Однако, в настоящее время эта группа пока еще малочисленна.

Пятая группа характеризуется низким предложением и низким уровнем доступности жилья, что объясняется депрессивным развитием экономик указанных в ней регионов и миграционным оттоком населения. Группа 6 характеризуется низким спросом и низкой инвестиционной активностью строительных компаний на рынках жилья, поскольку население не нацелено на приобретение жилья в этих регионах из-за тяжелых условий жизни,



что способствует поддержанию относительно низкого уровня цен и ведёт к повышению доступности (табл.4).

Таблица 4

Классификации рынков жилья регионов по потребности в жилье*

Регионы с высокой потребностью в жилье			
Предложение жилья	Доступность жилья		
	Низкая	Средняя	Высокая
Низкое	Республика Алтай Республика Тыва 2	Кабардино-Балкарская республика Забайкальский край Республика Бурятия	Республика Дагестан Республика Саха (Якутия) 3
Среднее			1 Ямало-Ненецкий АО
Высокое		Астраханская область	Ханты-Мансийский АО
Регионы со средней потребностью в жилье			
Предложение жилья	Доступность жилья		
	Низкая	Средняя	Высокая
Низкое	Алтайский край Владимирская область Волгоградская область Ивановская область Иркутская область Кировская область Костромская область Приморский край Республика Адыгея Республика Карелия Республика Мордовия Удмуртская Республика 5	Амурская область Брянская область Курганская область Пермский край Республика Калмыкия Республика Хакасия Тульская область Ярославская область	Архангельская область Еврейский АО Камчатский край Карачаево-Черкесская республика Магаданская область Мурманская область Республика Коми Сахалинская область Хабаровский край 6
Среднее	г. Москва Калужская область Нижегородская область Новосибирская область Республика Мари Эл Ульяновская область 7	Вологодская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Томская область	Кемеровская область Красноярский край Омский край Свердловская область Ставропольский край Тамбовская область Челябинская область
Высокое	г. Санкт-Петербург Краснодарский край Чувашская республика	Белгородская область Калининградская область Республика Башкортостан 4	Ненецкий АО Республика Татарстан Тюменская область
Регионы с низкой потребностью в жилье			
Предложение жилья	Доступность жилья		
	Низкая	Средняя	Высокая
Низкое	Тверская область	Псковская область 10	Республика Северная Осетия – Алания Смоленская область
Среднее		Воронежская область Новгородская область	Курская область
Высокое	Липецкая область Ленинградская область 9	Московская область	

*Таблица составлена по данным [2].

Цифрами в табл. 4 пронумерованы группы, в которые можно объединить жилищные рынки регионов со сходными экономическими предпосылками и характеризующими параметрами. Если числовая величина параметров, характеризующих определенный жи-



личный рынок близка другой группе, предлагается исключение жилищного рынка из группы и примыкание к другому типу, что обозначается пунктирами.

Рынок жилья регионов, входящих в седьмую группу, является привлекательным для инвестиций и мигрантов, что способствует росту рыночной активности, при этом высокий уровень цен ведет к низкой доступности жилья и сдерживает развитие данных рынков. Девять региональных рынков жилья – золотая середина – составили восьмую среднюю по всем рассмотренным параметрам группу.

Группы девять и десять относятся к регионам с низкой потребностью в жилье. Классификационный признак девятой группы характеризуется высоким уровнем миграционного прироста, что стимулирует высокое рыночное предложение, однако, как и в седьмой группе, главным ограничителем рынка является высокий уровень цен, а также высокая обеспеченность жильём. Группа 10 характеризуется застоём региональных рынков жилья, поскольку при существующем уровне доходов населения наблюдается низкая активность и относительная насыщенность жилой недвижимостью. Это может негативно сказаться на экономике регионов и в будущем привести к ухудшению ситуации с доступностью жилья.

Таким образом, как показало проведенное исследование, дифференциация региональных рынков жилья по параметрам рыночной активности, наличия платёжеспособного спроса и доступности приобретения жилья для населения является существенной. Этот факт подчёркивает недопустимость применения унифицированного подхода оценки, формирования жилищной политики, в частности при определении целевых показателей по вводу жилья. Кроме того, состояние рынка жилья находится под влиянием совокупности внешних и внутренних факторов, во многом определяется общим состоянием экономики региона, а также демографическими тенденциями, которые могут и должны использоваться в качестве ориентиров удовлетворения потребности населения доступным и качественным жильём, при формировании дифференцированной жилищной политики. Полученные результаты свидетельствуют о важности исследования проблем доступности и развития рынков жилья, как субъектов Российской Федерации, так и в целом по стране.

Список литературы

1. Региональная экономика [Текст] / А.П. Градов, Б.И. Кузин, М.Д. Медников. – СПб.: Питер, 2003. – 222 с.: ил. – (Серия «Учебник для вузов»).
2. Косарева, Н.Б., Туманов, А.А., Сиваев, Д.С. [Электронный ресурс] /Исследование региональной структуры рынков жилья в России: [сайт] – М., [200?]. – Режим доступа: <http://www.opec.ru/1244986.html>.
3. Типология регионов, отражающая сложившиеся в регионах тенденции развития рынка жилья, ипотечного жилищного кредитования, жилищного строительства и доступности жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.urbanomics.ru/news/?mat_id=808.

DIFFERENTIATION OF REGIONAL HOUSING MARKETS: CLUSTER ANALYSIS AND CLASSIFICATION

**T.N. FLIGINSKIKH
I.I. SYCHEVA**

*Belgorod National
Research University*

e-mail: big_tulip@mail.ru

Integral assessment of housing market development in regions is an important and difficult task as no formal approach can describe real situation. However, it is possible to define some key features that can give an insight into the situation in the region. These features include demand for housing in the region, people's wellbeing, opportunity to improve housing conditions, housing supply, the level of social and economic development of regions.

Key words: regional economy, cluster analysis, classification of regions, regional housing market, demand and supply in housing market.