

УДК 330.1: 519.71

Жизненный цикл рынка жилья

Т.Н. Плотникова^{1а}, Т.Б. Коняхина^{1б}, А.Н. Дулесов^{1с}, Е.Б. Соломонова^{2д}

¹Хакасский технический институт – филиал Сибирского федерального университета, ул. Щетинкина 27, Абакан, Республика Хакасия, Россия

²Министерство имущественных и земельных отношений Республики Хакасия, ул. Щетинкина 18, Абакан, Республика Хакасия, Россия

^аtnplot@mail.ru, ^бtkonyahina@mail.ru, ^сbabyshkag@mail.ru, ^дesolomonova@mail.ru

Статья поступила 25.09.2018, принята 16.11.2018

Вопросы эффективного развития регионов во многом связаны с социально-экономическими процессами обеспечения населения жилой площадью. Известно, что состояние жилищной сферы региона формируется под влиянием рыночных тенденций и исторического фактора заселения территории. Исследования, посвященные рынку жилья, ведутся сравнительно недолго. Тем более, мало исследованы вопросы жизненного цикла рынка жилой недвижимости. Именно вопросы жизненного цикла позволяют учитывать характерные особенности жилищного рынка. Современные тенденции развития жилой недвижимости свидетельствуют о наличии определенной цикличности, связанной со спросом и предложением жилья. Под действием рыночной составляющей формируются закономерные процессы скачкообразной формы, повторяющиеся с определенной периодичностью, что говорит о наличии циклов, описывающих определенные тенденции (этапы жизненного цикла): становление, рост, насыщение, замедление, спад, оживление. Каждой стадии жизненного цикла соответствует характеристика закономерных процессов, описывающих текущее состояние рынка жилой недвижимости. Для определения этапа жизненного цикла рынка жилья необходимо в динамике иметь показатели функционирования рынка. Рынок жилой недвижимости выполняет определенные функции, направленные на решение социальных задач, развитие предпринимательства, процессов инвестирования, формирования основных фондов и пополнения бюджета. Поэтому вопросы грамотного управления локальным рынком жилья являются актуальными для всех регионов. На каждом этапе жизненного цикла рынка жилья появляются проблемы, решение которых зависит от потенциальных возможностей локального рынка, объектов жилой недвижимости, связанные с их жизненным циклом. Процесс управления рынком жилья с учетом этапов жизненного цикла обеспечит эффективность и достижение поставленных целей. Для этого следует выбирать стратегию развития с учетом этапа жизненного цикла рынка жилой недвижимости.

Ключевые слова: развитие регионов; рынок жилья; этапы жизненного цикла; показатели функционирования.

Life cycle of the housing market

T.N. Plotnikova^{1а}, T.B. Konyakhina^{1б}, A.N. Dulesov^{1с}, E.B. Solomonova^{2д}

¹Khakass Technical Institute of Siberian Federal University; 27, Shchetinkin St., Abakan, Republic of Khakassia, Russia

²Ministry of Property and Land Relations of the Republic of Khakassia; 18, Shchetinkin St., Abakan, Russia

^аtnplot@mail.ru, ^бtkonyahina@mail.ru, ^сbabyshkag@mail.ru, ^дesolomonova@mail.ru

Received 25.09.2018, accepted 16.11.2018

The issues of effective development of the regions are largely related to the socio-economic processes of providing the population with living space. It is known that the state of the housing sphere in the region is formed under the influence of market trends and the historical factor of the settlement of the territory. Research on the housing market is relatively short. Moreover, the life cycle of the residential real estate market is little studied. It is the life cycle issues that allow to take into account the characteristic features of the housing market. Current trends in the development of residential real estate indicate the presence of a certain cyclical nature associated with the supply and demand of housing. Under the influence of the market component, regular processes of discontinuous form are formed, repeating with a certain periodicity, which indicates the presence of cycles describing certain tendencies (stages of the life cycle): formation, growth, saturation, deceleration, decline, revival. Each stage of the life cycle corresponds to a characteristic of regular processes describing the current state of the residential real estate market. To determine the stage of the life cycle of the housing market, it is necessary to have market performance indicators in dynamics. The residential real estate market performs certain functions aimed at solving social problems, developing entrepreneurship, investment processes, the formation of fixed assets and budget replenishment. Therefore, the issues of competent management of the local housing market are relevant for all regions. At each stage of the life cycle of the housing market there are problems, the solution of which depends on the potential possibilities of the

local market, residential properties associated with their life cycle. The process of managing the housing market, taking into account the stages of the life cycle, will ensure the effectiveness and achievement of the set goals. To do this, it is necessary to choose a development strategy based on the stage of the life cycle of the residential real estate market.

Keywords: regions development; housing market; life cycle stages; functioning indicators.

Рынок жилья является существенным фактором социально-экономического развития региона. Во-первых, обеспеченность жителей жильем и условия проживания указывают на социальную устойчивость региональной экономики. Во-вторых, активность продаж на рынке жилья свидетельствует о повышении благосостояния населения. В-третьих, приращение рынка жилой недвижимости за счет нового строительства демонстрирует инновационную активность региона.

Таким образом, исследование процессов, происходящих на рынке жилья, позволяет получить

достоверную информацию о тенденциях социально-экономического развития региона [3].

В научной литературе пока недостаточно информации о жилищном рынке в силу сравнительно недолгого периода его функционирования [4–7]. Тем более, мало исследованы вопросы жизненного цикла жилой недвижимости в структуре региональной экономики. Динамика ввода в действие жилых домов на примере Сибирского федерального округа (СФО) указывает на постоянный рост данного показателя (табл. 1).

Таблица 1

Динамика ввода в действие жилых домов в Сибирском федеральном округе [8]

Регион	Общая площадь жилых помещений, всего, тыс. м ²							Общая площадь жилых помещений на 1 000 чел. населения, м ²						
	2005 г.	2010 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2005 г.	2010 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Российская Федерация	43 560	58 431	65 742	70 485	84 191	85 350	80 240	304	409	459	491	576	583	547
Сибирский федеральный округ	4 408	6 607	7 430	7 990	8 875	9 371	8 648	225	343	386	414	460	485	448
Республика Алтай	34	68	81	90	100	114	125	169	332	385	425	472	530	577
Республика Бурятия	201	272	339	380	409	415	336	208	280	349	391	419	423	342
Республика Тыва	17	50	56	79	93	109	108	56	161	179	253	296	346	340
Республика Хакасия	121	141	174	203	262	301	192	226	264	326	380	490	562	357
Алтайский край	398	660	646	665	755	890	754	158	272	269	278	316	374	318
Забайкальский край	131	275	303	295	353	235	292	116	248	276	270	324	217	270
Красноярский край	780	988	1077	1134	1201	1311	1374	270	349	379	398	420	458	479
Иркутская область	303	628	871	973	836	923	913	121	258	359	402	346	382	379
Кемеровская область	641	1 003	1 086	1 091	1 098	1 002	1 089	227	362	395	398	402	368	401
Новосибирская область	704	1 380	1 571	1 723	2 302	2 588	2 216	265	518	582	634	840	940	800
Омская область	756	707	739	827	848	785	772	373	357	374	419	429	397	391
Томская область	321	437	490	531	619	699	478	312	418	462	498	577	650	444

Удельный показатель обеспеченности населения жилыми помещениями (м² общей площади жилья на 1 000 чел. населения) по СФО в 2005–2017 гг. вырос почти в два раза, с 225 до 448 м²/1000 чел.

Активность ввода в действие жилых домов во многих регионах высокая, что свидетельствует о тенденции развития локальных рынков жилья и улучшении социально-экономических показателей регионов.

Сопоставление тенденций жилищного строительства с основными социально-экономическими характеристиками регионов выявляет растущий тренд практически по всем показателям (табл. 2).

Жизненный цикл рынка жилой недвижимости можно определить как последовательность

процессов функционирования объектов жилой недвижимости с учетом социально-экономического состояния региона по оценке развития локального рынка недвижимости. Локальный рынок жилой недвижимости развивается циклично, согласно циклам развития экономики региона [2]. Следовательно, состояние и перспективы рынка жилой недвижимости связаны с социально-экономическим положением региона и перспективами его развития. Анализируя основные доходы населения и сопоставляя их со средними ценами первичного и вторичного рынка жилья, можно отметить прямую зависимость (рис. 1).

Таблица 2

Социально-экономические показатели
регионов Сибирского федерального округа (2017 г.)

Регион	Удельный вес жилья, построенного населением за счет собственных средств, %	Денежные доходы населения, р. на душу населения	Введено жилых домов, тыс. м ² общей площади	Средние цены, тыс. р.		Инвестиции в основной капитал на душу населения, млрд р.	Инвестиции в жилье на душу населения, р./чел.
				на первичном рынке	на вторичном рынке		
Российская Федерация	39,6	28 795	80 240	58,9	53,2	3 795 986	14 972
СФО	35,1	21 515	8 648	46,3	46,9	1 405 338	9 990
Республика Алтай	77,1	16 464	125	36,0	39,6	12 338	1 233
Республика Бурятия	52,4	21 427	336	40,3	41,8	30 812	2 319
Республика Тыва	76,5	10 781	108	39,0	53,0	8 556	944
Республика Хакасия	31,2	19 857	192	40,5	39,2	26 766	7 623
Алтайский край	31,0	18 622	754	41,9	42,3	75 285	5 905
Забайкальский край	76,1	20 995	292	49,0	50,6	89 016	2 332
Красноярский край	21,5	24 912	1 374	51,3	44,6	419 060	18 830
Иркутская область	35,0	21 418	913	52,5	43,6	258 493	4 932
Кемеровская область	50,4	20 303	1 089	40,3	37,5	156 835	10 636
Новосибирская область	27,2	22 619	2 216	50,3	52,1	143 500	9 788
Омская область	24,7	23 244	772	40,3	40,2	88 103	10 658
Томская область	44,2	21 646	478	47,1	48,0	101 575	15 456

Примечание. Таблица составлена авторами для выявления тенденций рынка жилья в зависимости от основных социально-экономических показателей регионов [8].

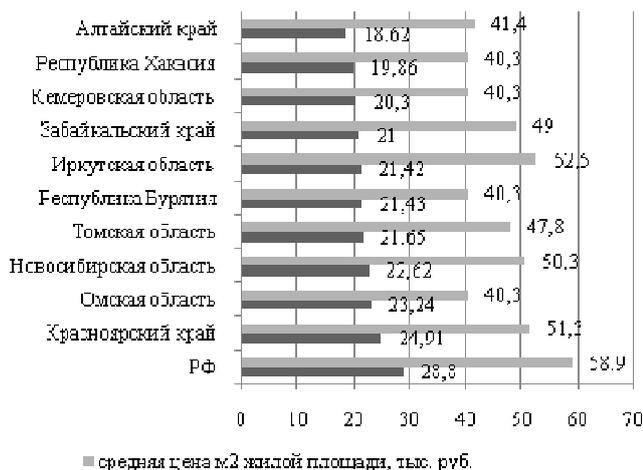


Рис. 1. Динамика доходов населения и цен на жилье в СФО [5]

Общие тенденции также прослеживаются в зависимости показателя доходов населения и средней цены квадратного метра жилья: чем выше в регионе доходы, тем выше стоимость жилья. Тем не менее, кривая стоимости жилья показывает, что это положение действует не везде, т. е. имеет место эффект воздействия локального рынка жилья, а он, в свою очередь, связан с жизненным циклом объектов жилой недвижимости в регионах. Чтобы выявить тенденции развития локальных рынков жилья, необходимо знать жизненный цикл рынков жилья.

Исследования в области рынков жилой недвижимости указывают на проявление рыноч-

ных закономерностей, связанных с особенностями функционирования рынка жилья.

Объекты жилой недвижимости вступают в рыночные отношения задолго до их эксплуатации, так как они проходят стадию проектирования, согласования, строительства. Начиная с первого дня эксплуатации, все объекты недвижимости подвержены износу, и в целом срок их службы определяется предельной величиной износа. Физическая величина срока эксплуатации объектов жилья не всегда совпадает с экономической [2].

Экономическая составляющая объектов жилья влияет на жизненный цикл жилищного рынка. Цикличность жилищного рынка характеризуется стадиями рыночного функционирования жилой недвижимости в условиях локальных рынков [1].

Жизненный цикл рынка жилой недвижимости состоит из шести этапов: становление, рост, насыщение, замедление, застой, оживление (табл. 3).

Чтобы выявить стадию жизненного цикла рынка жилья, необходимо иметь показатели, характеризующие в динамике этот рынок. Такими показателями являются: спрос на жилье, цены на жилую недвижимость, рост доходов населения, отношение доходов населения к средней цене единицы жилой площади, доля инвестиций в жилую недвижимость, показатели объема жилого фонда, ввод объектов жилой недвижимости в действие.

Жизненный цикл рынка недвижимости

Стадия	Становление	Рост	Насыщение	Замедление	Спад	Оживление	Рост
Характеристики	- рост экономики; - рост покупательского спроса; - инвестиционная активность; - дефицит объектов на рынке	- увеличение количества объектов строительства; - рост объемов производства в регионе; - наращивание объектов первичного рынка жилья	- цены на объекты недвижимости превышают спрос; - сокращается число сделок на рынке недвижимости; - строительство ведется по типу инерционного процесса	- снижение цен на жилье; - рост невостребованного жилья на рынке строительства; - снижение инвестиций в жилье	- замораживаются инвестиции; - заметное падение темпов строительства; - минимальный спрос на жилье при максимальном предложении	- рост числа сделок с недвижимостью; - снижение доли невостребованного жилья; - экономический рост в регионе; - активизация инвестиций в жилье	

Стабильность на рынке жилой недвижимости обеспечивается ростом только при условии роста основных социально-экономических показателей региона. В то же время, бурный экономический рост способствует наращиванию предложения жилой недвижимости до точки насыщения, что, в свою очередь, приводит к перенасыщению и замедлению темпов роста жилья (рис. 2).

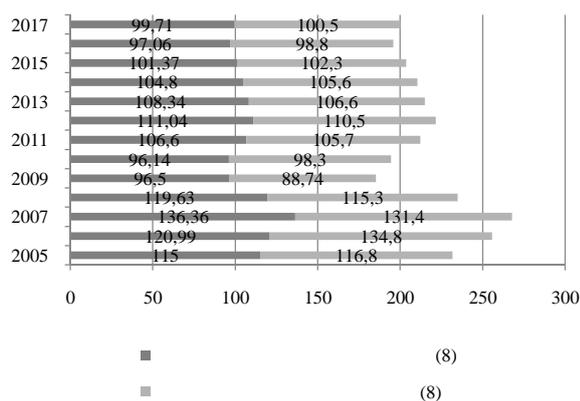


Рис. 2. Циклы рынка жилой недвижимости по показателю индекса цен на жилье [8]

Кривая циклов рынка жилья описывает характерную линию жизненного цикла. Период насыщения (пик) приходится на 2007 г., затем наблюдаются закономерное замедление и спад (наименьшее значение индекса цен на жилье в 2010 г.). Медленный подъем – оживление наблюдалось в период с 2012 по 2015 гг. Сегодняшний период характеризуется стабилизацией без явных признаков роста.

Анализ жизненного цикла рынка жилья позволяет выявить этап жизненного цикла и, следовательно, прогнозировать вектор развития жилой недвижимости. Знание этапа жизненного цикла является управляющим фактором, влияющим на эффективность распоряжения объектами жилья (купля, продажа, новое строительство).

Рынок жилой недвижимости выполняет определенные функции в региональной экономике:

- решение социальных задач;
- развитие предпринимательства;
- привлечение и распределение инвестиций;
- формирование основных фондов;
- пополнение бюджета за счет налогов на жилую недвижимость, от сделок с ней;
- активизация строительной отрасли и смежных отраслей за счет роста объемов строительства.

Таким образом, очень важно грамотно управлять рынком жилья, опираясь на базу знаний об этапах его жизненных циклов (рис. 3).

Процесс управления рынком жилья с учетом этапов жизненного цикла в наибольшей степени обеспечивает эффективность, так как для каждого этапа жизненного цикла выбирается соответствующее управленческое воздействие. Цикличность рынка жилой недвижимости объясняется особенностями его функционирования. Во-первых, объемы жилой недвижимости имеют длительный этап «становления», под которым подразумевается процесс создания объекта недвижимости от проектирования до строительства.

Во-вторых, период эксплуатации объектов недвижимости достаточно длительный и затратный. За весь срок службы здания необходимо вкладывать средства не только в его обслуживание, но и на поддержание объекта в хорошем состоянии; выполнять все виды ремонтов, от текущего до капитального.

В-третьих, решение о ликвидации объектов жилой недвижимости всегда связано с вопросами переселения жителей, что также является затратным действием с материальной и социальной позиции.

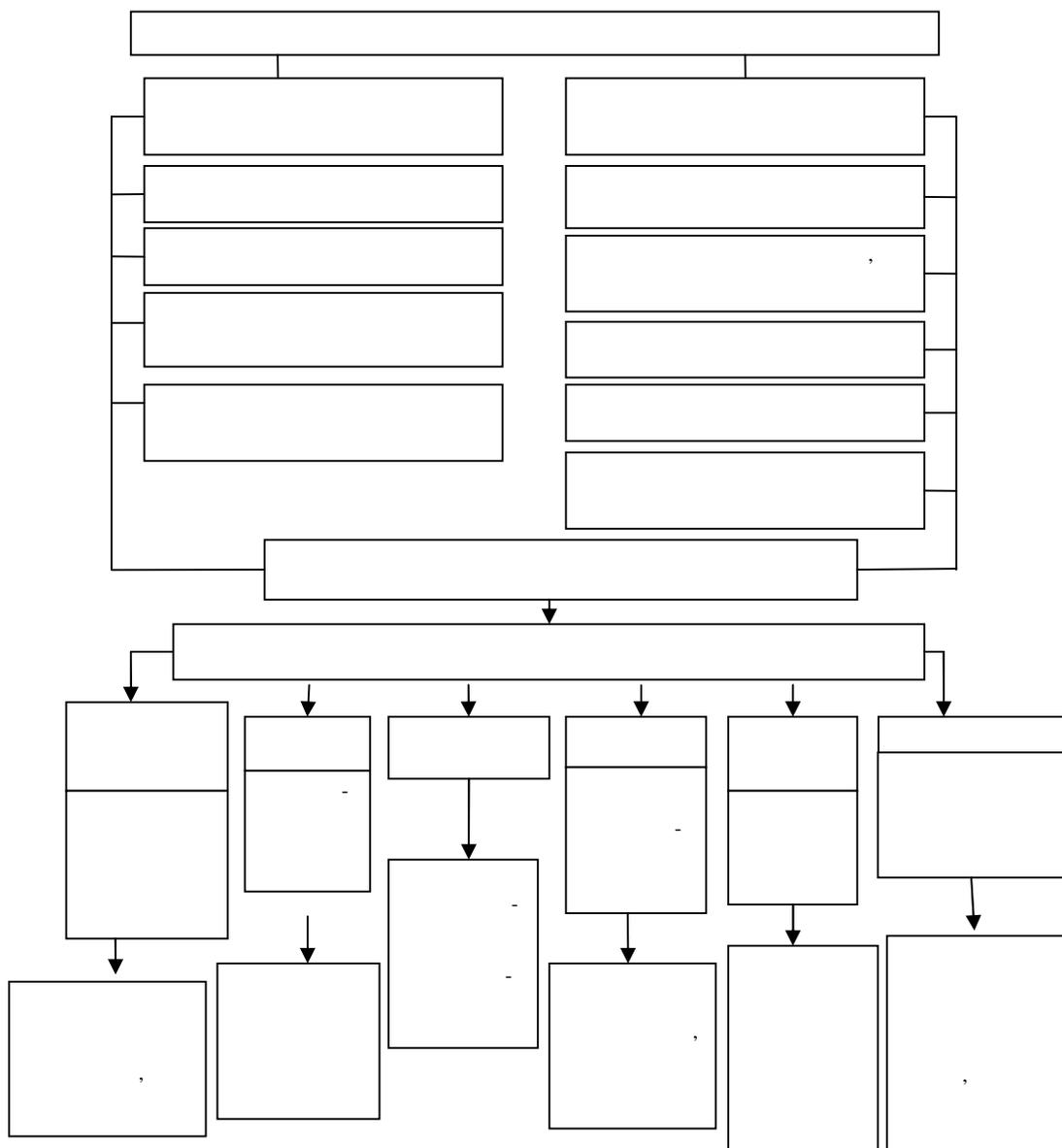


Рис. 3. Управление рынком жилой недвижимости с учетом жизненного цикла

Необходимость знаний жизненных циклов рынков жилья обоснована в вопросах управления локальным рынком жилья и имеет большое значение для регионального развития.

Литература

1. Барина А.А., Поморова А.В., Ткачев А.А. Управление объектом недвижимости по стадиям жизненного цикла // Актуальные проблемы и перспективы развития строительства, теплогазоснабжения и энергообеспечения: сб. материалов VII очной междунар. науч.-практической конф. / Саратов. гос. аг. ун-т им. Н.И.Вавилова. Саратов, 2018. С. 51-54.
2. Гайдайчук О.С. Управление объектами недвижимости на различных стадиях жизненного цикла // Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий: материалы междунар. науч.-практической конф. М., 2016. Т. 2. С. 41-44.
3. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития // Вопросы экономики. 2013. № 3. С. 109-125.
4. Лескина Н.А., Гоштынар А.С., Бижанов С.А. Жизненный цикл объектов строительства и управление недвижимостью // Символ науки. 2016. № 1-1 (13). С. 132-136.
5. Малкина М.Ю., Шулепникова Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // Экономический анализ: теория и практика. 2012. № 20. С. 2-12.
6. Махрова А.Г., Сапожников А.Ю. Влияние социально-экономической ситуации на рынок жилья в городах России: опыт анализа и моделирования // Региональные исследования. 2007. № 5. С. 59-64
7. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Рынок жилья городов России в 2016 году // Управление развитием территории. 2016. № 4. С. 31-36.
8. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2017: стат. сб. / Росстат. М.: 2017. С. 140.