

М. В. Боченина

канд. экон. наук, доцент кафедры статистики и эконометрики Санкт-Петербургского государственного экономического университета

ИНДИКАТОРЫ ТЕНДЕНЦИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ¹

Началом развития рынка жилой недвижимости в России можно считать 6 марта 1990 г. когда был принят Закон № 1305-1 «О собственности в СССР», введенный в действие с 1 июля того же года. С начала февраля 1992 г. началась массовая приватизация жилья на основании Закона от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», что и послужило ускорением для развития рынка жилья. Почти за четверть века своего существования рынок недвижимости пережил два финансовых кризиса. Накопленные за это время статистические данные дают возможность анализа формирующихся тенденций. Потребителями этой информации являются прежде всего инвестиционные и риэлторские компании, банки, строительные организации, а также покупатели и продавцы квартир — их интересует прогноз изменения цен на рынке недвижимости в краткосрочном и среднесрочном периоде. В России, как и в международной практике, с этой целью широко используют различные индикаторы рынка жилья, например, индексы цен, рыночной активности и денежного оборота.

Очевидно, что рост цены одного квадратного метра предполагает однородность данных с точки зрения таких характеристик, как размер кухни, этажность, техническое состояние, транспортная развязка, класс жилья, и др. Такой подход позволяет убрать скачкообразное изменение цен, вызванное структурой продаж (на той неделе спросом пользовались дорогие элитные квартиры, а на этой в основном оформлялись сделки по жилью экономкласса). В рассмотрение, как правило, включаются объекты вторичного рынка жилой недвижимости, так как на цены новостроек оказывают влияние не только факторы формирующие цены вторичного рынка, но и торговая стратегия строительных организаций.

В международной практике используются, например, следующие индексы цен жилой недвижимости:

Nationwide — старейший в Великобритании индекс, рассчитывается с 1952 г. самым большим в Великобритании сообществом *Nationwide*, которое состоит из строителей и крупнейшего ипотечного кредитора и охватывает своей деятельностью всю территорию страны. Данные собирают по сделкам с ипотекой, которые получили заключение оценщиков *Nationwide*. При расчете индекса применяется метод «типичного дома» по таким показателям, как месторасположение

¹ Подготовлено по заданию № 2013/194 на выполнение государственных работ в сфере научной деятельности в рамках базовой части государственного задания Минобрнауки России.

и количество спален. В последние годы через *Nationwide* совершается 10% всех сделок с недвижимостью Великобритании.

Office for National Statistics — самый молодой индекс в Великобритании, рассчитывается с февраля 2012 г., формируется официальным государственным органом статистических данных. Сведения собираются по завершённым сделкам с жилой недвижимостью при участии ипотечных кредиторов, что составляет около 70% общего числа сделок в стране. Характеристики каждого объекта приводятся к среднему весу, основываясь на сделках за предыдущие три года. Ежемесячный индекс имеет высокую степень доверия, но в силу длительности обработки данных публикуется с опозданием на два месяца.

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) — наиболее цитируемый индекс королевской организации дипломированных оценщиков существует с января 1978 г. Около 500 оценщиков 10 географических регионов Англии и Уэльса получают анкеты с десятью вопросами об изменении цен и продаж за последние три месяца и прогноз рынка жилья на следующий год. Данные Земельного кадастра и ответы, полученные от оценщиков взвешиваются и образуют баланс. Индекс публикуется ежемесячно, без задержек во времени.

Всего в Великобритании рассчитывают около десяти индексов цен на жилье.

Case-Shiller index — популярный в США индекс Кейса—Шиллера, разработанный в восьмидесятые годы. Он отражает изменения цен отдельного, односемейного жилья (дома) с использованием метода повторных продаж. В зависимости от территории охвата компанией *Fiserv Inc* рассчитывается: национальный индекс цен по девяти основным регионам США; сводный индекс десяти городов: Бостон, Чикаго, Денвер, Лас-Вегас, Лос-Анджелес, Майами, Нью-Йорк, Вашингтон, Сан-Диего и Сан-Франциско; сводный индекс двадцати основных городов; индивидуальные индексы каждого из этих городов. Отдельно рассчитывают квартирный индекс, позволяющий следить за изменением цены в пяти крупнейших городах: Бостоне, Чикаго, Нью-Йорке, Лос-Анджелесе и Сан-Франциско.

HPI — индекс, который рассчитывает и ежеквартально публикует в США Федеральное жилищно-финансовое агентство (*FHFA*); охватывает 363 города.

Федеральная служба государственной статистики России ежегодно публикует данные о средней цене одного квадратного метра общей площади жилья по всем субъектам Российской Федерации.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), созданное Правительством РФ, включает Информационно-статистическую систему (ИСС) ежеквартальных данных по рынку жилья и ипотеки по субъектам РФ.

В субъектах РФ различные организации рассчитывают индексы цен на жилье в своем регионе. Так, группа компаний «Индикаторы рынка недвижимости *IRN.RU*» регулярно с 2000 г. рассчитывает и еженедельно публикует индекс стоимости квадратного метра в Москве с использованием метода сглаженных индикаторов. Согласно прогнозу *IRN* на 2014 г. средние колебания цен на квартиры в Москве также как и в 2013 г. не превысят 5—10% при отсутствии существенных изменений в экономической ситуации (<http://www.irn.ru/forecast/>).

В Санкт-Петербурге компания «Крис» на основании взвешенных средних цен по количеству комнат, району и типу дома еженедельно, начиная с июля 2002 г., рассчитывает и публикует ценовой индекс *EMLS* (<http://www.emls.ru/stat/index/>).

Анализ значений индекса *EMLS* по Санкт-Петербургу показал, что в период с 7 июля 2002 г. по 21 марта 2006 г. еженедельный рост цен на рынке жилья составлял в среднем 12,7 руб./м². В следующем периоде с марта 2006 г. цены еженедельно росли в среднем на 60,9 руб./м² и в августе 2008 г. достигли своего мак-

сумма 109 000 руб./м². Затем наступил период снижения цен, и к концу 2009 г. цены достигли уровня декабря 2007 г. — 74 000 руб./м². За указанные полтора года цены упали на 33%. Следующие полтора года характеризовались стагнацией на рынке жилья Санкт-Петербурга, средние колебания цены не превысили 7% и составили к июлю 2011 г. 78 000 руб./м². Затем последовал рост цены на 17%, и начиная с октября 2012 г. по январь 2014 г. цена на жилье вновь вступила в период стагнации в среднем уровень цены одного кв. метра составляет 91 000 руб./м² при средних колебаниях $\pm 2\%$.

Анализ месячных данных индекса цен *EMLS* для Санкт-Петербурга за период с января 2003 г. по декабрь 2013 г. с использованием метода *TRAMO/SEATS*¹ и программного обеспечения *TSW*² позволил идентифицировать следующую модель:

$$\hat{y}_t = 0,30185y_{t-1} + 0,69815y_{t-2} + \xi_t + 0,54775\xi_{t-1} + 0,49027\xi_{t-2}.$$

Параметры модели являются статистически значимыми по *t*-критерию Стьюдента, автокорреляция в остатках отсутствует в соответствии с тестом Бокса—Пирса. Прогноз индекса цен *EMLS* жилой недвижимости Санкт-Петербурга на февраль 2014 г. составил от 88 321 руб./м² до 94 256 руб./м². Фактическое значение индекса *EMLS* в феврале 2014 г. составило 92 900 руб./м², что соответствует интервальному прогнозу.

Рост цен на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга в первом полугодии 2014 г. наблюдался по двухкомнатным квартирам — на 3,8%, по одно- и трехкомнатным квартирам — на 3,1%, по четырехкомнатным — 1,5%. По типам домов наибольший рост цен был на квартиры в кирпичных домах — 4,1%, на квартиры в других домах цена поднялась в пределах от 2 до 3%.

Уравнение тренда по еженедельным данным первого полугодия 2014 г. для индекса *EMLS* для вторичного рынка Санкт-Петербурга (21 наблюдение) имеет вид:

$$\hat{y}_t = 9200 + 9170,84t.$$

Коэффициент детерминации составил 0,92, параметры статистически значимы, автокорреляция в остатках отсутствует. Прогнозное значение индекса цен *EMLS* одного квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга в июле 2014 г. находилось в границах от 95 743 руб./м² до 96 132 руб./м², что соответствует реальным значениям.

Развитие рынка жилья характеризуют не только рассмотренные индикаторы, но и доступность услуг жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). За последние десять лет задолженность по оплате услуг ЖКХ в процентах от начисленных жилищно-коммунальных платежей снизилась в России в два раза и составила 6% (Платное обслуживание ..., 2013). Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, последние годы остается на уровне 26% от общей численности населения страны, в то время как население с доходами ниже величины прожиточного минимума составляет 11% от численности населения России, а инвалиды — 9%.

По данным Росстата за 2012 г. можно рассчитать долю суммарной стоимости коммунальных и жилищных услуг, приходящуюся на одного человека в месяц, в среднедушевых среднемесячных денежных доходах по регионам России. Среднее значение этого индикатора в целом по стране составило 8,2%, медиан-

¹ *TRAMO/SEATS* — методы сезонной корректировки исходя из статистических моделей для выявления составляющих временного ряда, разработаны Банком Испании.

² *TSW* — программное обеспечение реализации методов *TRAMO/SEATS* для Windows.

ное значение — 7,8%, модальное значение — 6,7%. Совокупность регионов по этому показателю однородна (коэффициент вариации составляет 28%). Размах вариации составил 14,3%. Максимальное значение (18,7%) было в Камчатском крае, минимальное (4,4%) — в Республике Дагестан. Заметим, что высокая доля стоимости услуг ЖКХ в среднедушевых доходах связана с природно-климатическими условиями и характерна не только для Камчатки, но и для Алтая, Бурятии, Тувы, Еврейской автономной области. В Санкт-Петербурге значение этого показателя составило 5,9%, в Москве — 5,6%.

К общепринятым индикаторам услуг ЖКХ относится индекс потребительских тарифов по отдельным видам коммунальных услуг, который определяется в декабре отчетного года к декабрю предыдущего года. Регионы Российской Федерации в 2012 г. были однородны (коэффициент вариации менее 8%) по этому показателю для каждого вида услуг, в которые входят холодное, горячее водоснабжение, отопление, электро- и газоснабжение. Серьезные отличия наблюдались в двух регионах: в Республике Татарстан, где изменение тарифа на горячее водоснабжение превысило среднее значение по Российской Федерации на 27 процентных пунктов, а на отопление — на 47 п. п.; в Чеченской Республике, в которой изменение тарифов на горячее водоснабжение было ниже средних значений по Российской Федерации, — на 46 п. п. В Санкт-Петербурге индексы потребительских тарифов по каждому виду коммунальных услуг соответствовали средним значениям по России и составили примерно 111%.

Общий индекс потребительских тарифов за коммунальные услуги ЖКХ в Санкт-Петербурге в период 2005—2012 гг. ежегодно рос в среднем на 18 п. п. В 2012 г. регионы Российской Федерации были однородны (коэффициент вариации 2,8%) по этому показателю, который в среднем составил 110%. Только в двух регионах Волгоградская область и Республика Татарстан наблюдалось превышение среднего значения индекса потребительских тарифов за коммунальные услуги, которое составило 10 п. п.

К индикаторам доступности услуг ЖКХ относится также индекс потребительских тарифов на жилищные услуги, которые включают предоставление жилых помещений по договору найма, содержание и ремонт жилого помещения, включая содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме для собственников жилья, вывозу твердых бытовых отходов и другие услуги. Среднегодовое изменение этого показателя в Санкт-Петербурге за последние пять лет составило 7 п. п.

Регионы России в 2012 г. по индексу потребительских тарифов на жилищные услуги (ИПТЖУ) распределились на три группы.

Первая группа включает 37 регионов (в том числе г. Санкт-Петербург): значение ИПТЖУ в среднем составляет 108% при коэффициенте вариации 1,7%.

Вторая группа включает 38 регионов (в том числе Московскую область): значение ИПТЖУ в среднем составляет 103,6% при коэффициенте вариации 1,5%.

Третья группа включает 7 регионов (в том числе Ленинградскую область и г. Москву): значение ИПТЖУ в среднем составляет 114% при коэффициенте вариации 1,2%.

Анализ индикаторов услуг ЖКХ показал, что изменение потребительских тарифов на жилищные услуги имеет значительную дифференциацию по регионам в отличие от изменения потребительских тарифов на коммунальные услуги, которые имеют незначительные региональные различия.

Прирост цен в целом на услуги ЖКХ по Российской Федерации в декабре 2013 г. составил 9,6% к декабрю 2012 г., что выше уровня 2013 г. на 2 п. п., заметим, что доходы растут опережающими темпами (16%). Предельные параметры

роста регулируемых тарифов на услуги в сфере ЖКХ в 2014 г. установлены в 2,5 раза ниже предыдущего года. Минэкономразвития прогнозирует рост тарифов на услуги организаций ЖКХ после ввода санкций на 0,4 п. п. в среднем за текущий год к предыдущему году вследствие привязки индексации к фактической инфляции. Кроме того, как известно, с 2014 г. собственники жилья в многоквартирном доме обязаны платить взнос на капитальный ремонт при включении дома в региональную программу капитального ремонта. В среднем по Российской Федерации величина взноса составит около 7 руб. за кв. метр в месяц, что вызовет рост совокупного платежа за услуги ЖКХ на 13,23% за 2014 г. В дальнейшем динамика платежей не должна превышать уровень инфляции.

По данным Минэкономразвития индексация регулируемых тарифов на услуги организаций ЖКХ в среднем по Российской Федерации в 2015—2016 гг. предусмотрена по уровню прогнозируемого роста потребительских цен за предшествующий год. Надо отметить, что ключевым фактором определяющим рост цен на электроэнергию является цена на газ, доля которого составляет около 30% в конечной цене на электроэнергию. В текущих условиях высоких инфляционных рисков для обеспечения сдерживания роста издержек потребителей на энергоносители Минэкономразвития предлагает индексировать оптовые цены на газ и электроэнергию для населения в июле 2015 г. на 7,5%, в июле 2016 г. — на 5,5% (без учета введения социальной нормы потребления электроэнергии) (Минэкономразвития, Электронный ресурс).

Тарифы на объемы электроэнергии сверх социальной нормы могут превышать установленные ограничения по решению региональных органов тарифного регулирования.

В рамках реализации распоряжения Правительства РФ от 30 июня 2012 г. № 1144-р проводится работа по повышению доступности технологического присоединения к электрическим сетям, что в отдельных субъектах РФ приводит к отклонению темпов роста сетевых тарифов от среднероссийских вследствие реализации необходимых инвестиционных программ. Например, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области с 2012 г. реализуется инвестиционная программа, которая за пять лет позволит сократить сроки технологического присоединения к сетям с 3—4 лет до шести месяцев (Минэкономразвития, Электронный ресурс).

Тарифы на теплоэнергию, водоснабжение и водоотведение в 2014 г. проиндексированы на 3,6%, что составило 70% от индекса потребительских цен. До 2016 г. будет проведен поэтапный переход к долгосрочному тарифному регулированию в рамках установленных предельных индексов на тепло-, водоснабжение и водоотведение, а до 2017 г. планируется внедрение новой модели рынка тепла, которая определяет справедливую цену тепловой энергии (цена «альтернативной котельной»), которая устанавливается государством как предельная стоимость тепловой энергии, реализуемой потребителю (Минэкономразвития, Электронный ресурс).

Основными приоритетами государственной политики в сфере ЖКХ являются разработка новых норм по привлечению частных инвестиций в сферу коммунального хозяйства, с учетом выполнения ограничений по росту платежей граждан за коммунальные услуги и организация контроля показателей качества и надежности предоставляемых услуг.

Выявленные тенденции свидетельствуют о необходимости оценки внедрения энергосберегающих технологий с целью снижения стоимости услуг ЖКХ.

Источники

Агентство по ипотечному кредитованию. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>

Группа компаний «Индикаторы рынка недвижимости *IRN.RU*». [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.irn.ru/methods/>

Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России). [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/>

Платное обслуживание населения в России. 2013: Стат. сб. / Росстат. М., 2013.

Центральный банк Российской Федерации. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx

EMLS 24. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.emls.ru/stat/index/>