



Типология регионов, отражающая сложившиеся в регионах тенденции развития рынка жилья, ипотечного жилищного кредитования, жилищного строительства и доступности жилья, 2011 г.

Данное исследование выполнено в рамках научно-исследовательской работы «Разработка подходов к формированию информационно-аналитической базы мониторинга и прогнозирования рынка жилья и ее апробирование на примере отдельных регионов Российской Федерации» специалистами фонда «Институт экономики города» для ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Целью кластеризации регионов России является выделение однородных групп регионов с точки зрения государственной жилищной политики. Результаты кластеризации позволяют определить, какой именно вид государственного вмешательства требуется в каждом типе регионов.

1. Описание используемых данных

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

- Потребность населения в жилье
- Благополучие населения и возможности улучшения жилищных условий населения
- Адекватность предложения жилья
- Характеристики региональной экономики, оказывающие воздействие на рынок жилья и жилищное строительство

Классификация региональных рынков жилья по данным критериям позволит выделить основные типы рынков жилья. В качестве характеристик каждого типа рынка жилья выступают спрос и предложение на рынке жилья, а также общеэкономические факторы, оказывающие на него воздействие.

➤ Потребность населения в жилье.

Платежеспособный спрос на жилье формируется исходя из физической потребности населения в жилье и финансовой возможности его приобретения на рынке. Таким образом, спрос на жилье определяют потребность и доступность жилья для населения.

Потребность населения в жилье в каждом регионе зависит от текущей обеспеченности жильем (показатели 1-3), качества имеющегося жилья (показатели 4,5), а также от миграционных процессов (показатель 6).

- 1) Обеспеченность (объем жил. фонда кв.м. на душу населения) (Росстат)
- 2) Обеспеченность (жилых единиц на тысячу населения) (Росстат)
- 3) Доля домохозяйств, проживающих в стесненных условиях (менее 11 кв.м. общей (полезной) площади на 1 проживающего) (%) (Росстат, «Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств»)
- 4) Доля жилищного фонда, построенного до 1970 г. (в %) (Форма отчетности «1-жилфонд», Росстат)
- 5) Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной: одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами (Росстат)
- 6) Миграционный приток и отток (чел. на 1000 чел. населения) (Росстат)

➤ **Благосостояние населения и возможности улучшения жилищных условий населения.**

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 (показатели 1-3). Возможность улучшения жилищных условий при помощи государства определяется эффективностью проведения государственной политики в области предоставления жилья социального использования в каждом регионе (показатели 4,5).

- 1) Доля семей имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств (%) (расчет по данным Росстата, ЦБ РФ). Данный показатель рассчитывается путем определения минимального совокупного среднемесячного дохода семьи из трех человек, необходимого для приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств, и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении населения по уровню среднедушевого денежного дохода.

$$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \cdot 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \times 100\%}\right)^{-t \times 12}} \times \frac{100\%}{PI}$$

где Tl – минимальный совокупный доход семьи из трех человек (руб. в месяц);

LTV – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (70 %);

P – средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (руб., в среднем за год, Росстат);

i – средневзвешенная ставка по ипотечному жилищному кредиту (% в год, ЦБ РФ);

t – средневзвешенный срок предоставления ипотечного жилищного кредита (лет, ЦБ РФ);

PI – доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах семьи (%).

2) Доля населения с доходами выше прожиточного минимума (%) (Росстат)

3) Коэффициент фильтрации (расчет по данным ФРС, Росстата):

$$KF = Rtr/D,$$

где

Rtr – количество сделок с недвижимостью (ФРС);

D – количество вновь введенных жилых единиц (Росстат).

4) Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (%) (Росстат)

5) Среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования (лет) (рассчитывается по данным Росстата, как отношение числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, к числу семей, получивших жилье за отчетный период)

➤ **Адекватность предложения жилья.**

Предложение жилья в каждом регионе характеризуется объемами строительства в расчете на душу населения (показатель 1). Объемы ввода жилья по отношению к 1 млн. руб. совокупных реальных доходов населения в регионе характеризуют адекватность (или достаточность) предложения жилья (показатель 2).

1) Ввод жилья на душу населения (в кв.м. на человека) (расчет по данным Росстата)

2) Объем ввода жилья в расчете на 1 млн руб. реальных доходов населения в год, кв.м. (в ценах 2009 года) (расчет по данным Росстата)

➤ **Характеристики региональной экономики, оказывающие воздействие на рынок жилья и жилищное строительство.**

Помимо факторов, влияющих непосредственно на спрос и предложение на рынке жилье, 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 (показатели 1,2). Уровень безработицы и качества жизни населения являются характеристиками уровня социально-экономического развития региона, и оказывают воздействие на формирование перспектив развития рынка жилья (показатели 3,4). 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 зastoе и депрессии на рынке тогда, как положительная динамика говорит о наличии потенциала развития рынка жилья (показатели 5,6). Показатели деятельности строительного сектора являются индикаторами экономического развития региона (показатели 7,8).

- 1) Доля населения, проживающего в городах с населением более 100 тыс.человек (Росстат)
- 2) Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме введенного жилья (%) (Росстат)
- 3) Уровень безработицы (%) (Росстат)
- 4) Индекс качества жизни (Институт региональной информации)
- 5) Задолженность по ипотечным жилищным кредитам (млн. руб. на тыс. чел. населения) (ЦБ РФ)
- 6) Динамика реальных цен на жилье (первичном и вторичном рынках) (средний прирост реальных цен за 2006-2008 гг., %) (расчет по данным Росстата)
- 7) Объем инвестиций в основной капитал в строительстве (млн.руб. на тыс. чел. населения) (Росстат)
- 8) Объем работ по ВЭД "Строительство" (млн. рублей на тыс. чел. населения) (Росстат)

С целью исключения влияния кризисных факторов на результаты классификации, использовались данные за 2008 год и ранее. Большинство показателей относятся к 2008 году, за исключением тех, которые испытывали значительные колебания в течение 2006-2008 годов. К ним относятся:

- Чистый миграционный приток (чел. на 1000 чел. населения)

- Объем ввода жилья в расчете на 1 млн руб. реальных доходов населения в год , кв.м. (в ценах 2009 года)
- Ввод жилья на душу населения (в кв.м. на душу населения)
- Объем инвестиций в основной капитал в строительстве (млн.руб. на тыс.населения)
- Объем работ по ВЭД "Строительство" (млн. рублей на тыс. населения)
- Динамика реальных цен на жилье (первичном и вторичном рынках) (%)

Указанные выше показатели использовались в усредненном виде (за 3 года с 2006 по 2008 год).

2. Методология исследования

С целью снижения размерности данных по каждому из критериев классификации был применен факторный анализ¹, который позволяет получить максимально информативные характеристики для каждой группы показателей.

При помощи метода главных компонент по каждому из критериев были выделены характеризующие его факторы. При этом полученные факторы являются линейными комбинациями исходных переменных (в стандартизованном виде) и не зависят друг от друга. В один фактор объединяются переменные, сильно коррелирующие между собой. Таким образом, решается проблема мультиколлинеарности (наличия высокой корреляции в исходных данных), что значительно повышает качество дальнейшего анализа.

В общем случае количество главных компонент равно количеству исходных показателей, поэтому необходимо установить критерий определения необходимого числа главных компонент. Обычно в качестве такого критерия выступает доля общей дисперсии показателей, объясненная дисперсией главных компонент. Пороговый уровень накопленного значения этой доли выбирается на усмотрение исследователя. Помимо объясняющей силы главных компонент необходимо обеспечить равенство их числа по каждой группе показателей. Это объясняется тем, что использование неодинакового количества факторов по каждому критерию кластеризации может привести к смещению её результатов.

¹ Прикладная статистика. Том 3: Классификация и снижение размерности (1989 г.). С.А. Айвазян, Л.Д.Мешалкин, И.С.Енюков, В.М.Бухштабер. Москва, Финансы и статистика.

Руководствуясь описанной логикой, было решено использовать по 2 главных компоненты по каждому из критериев классификации. Дисперсией главных компонент объясняется от 58,5% до 100% общей дисперсии исходных показателей (см. табл. 1,3,5,7 приложения А). Для удобства интерпретации результатов каждому фактору (главной компоненте) было присвоено условное название (в зависимости от того, какие исходные показатели оказывают на него значимое влияние²). В таблицах 1-4 приведены результаты проведенного факторного анализа данных³.

Таблица 1 - Факторы, характеризующие критерий «Потребность населения в жилье»⁴

Фактор	Обеспеченность (объем жил. фонда, кв.м. на душу населения)	Обеспеченность (жилых единиц на тыс. чел. населения)	Доля домохозяйств, проживающих в стесненных условиях (менее 11 кв.м. общей (полезной) площади на 1 проживающего) (%)	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной: одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами (%)	Чистый миграционный приток (чел. на тыс. чел. населения)
Обеспеченность	+	+	-		
Потребность в новом жилье				+	+

² Абсолютное значение факторной нагрузки (коэффициента корреляции исходного показателя и главной компоненты) не меньше 0,5.

³ Таблицы факторных нагрузок см. табл. 2,4,6,8 приложения А.

⁴ Знак «+» означает положительное влияние показателя на фактор, знак «-» - отрицательное влияние.

Таблица 2 - Факторы, характеризующие критерий «Благосостояние населения и возможности улучшения жилищных условий населения»

Фактор	Доля семей имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств (%)	Коэффициент фильтрации	Доля населения с доходами выше прожиточного минимума (%)	Среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования (лет)	Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (%)
Рыночный спрос	+	+			
Нерыночная потребность			-	+	+

Таблица 3 - Факторы, характеризующие критерий «Адекватность предложения жилья»

Фактор	Объем ввода жилья в расчете на 1 млн руб. реальных доходов населения в год, кв.м. (в ценах 2009 года)	Ввод жилья на душу населения (в кв.м. на душу населения)
Удовлетворение потребности		+
Удовлетворение спроса	+	

Таблица 4 - Факторы, характеризующие критерий «Характеристики региональной экономики, оказывающие воздействие на рынок жилья и жилищное строительство»

Фактор	Индекс качества жизни	Объем работ по ВЭД "Строительство" (млн. руб. на тыс. чел. населения)	Уровень безработицы (%)	Динамика реальных цен на жилье (первичном и вторичном рынках) (средний прирост реальных цен за последние 3 года, %)	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам (млн. руб. на тыс. чел. населения)	Доля населения, проживающего в городах с населением более 100 тыс. человек (%)	Объем инвестиций в основной капитал (млн.руб. на тыс.чел. насел.)
Текущее состояние экономики		+			+		+
Потенциал развития	+		-	+		+	

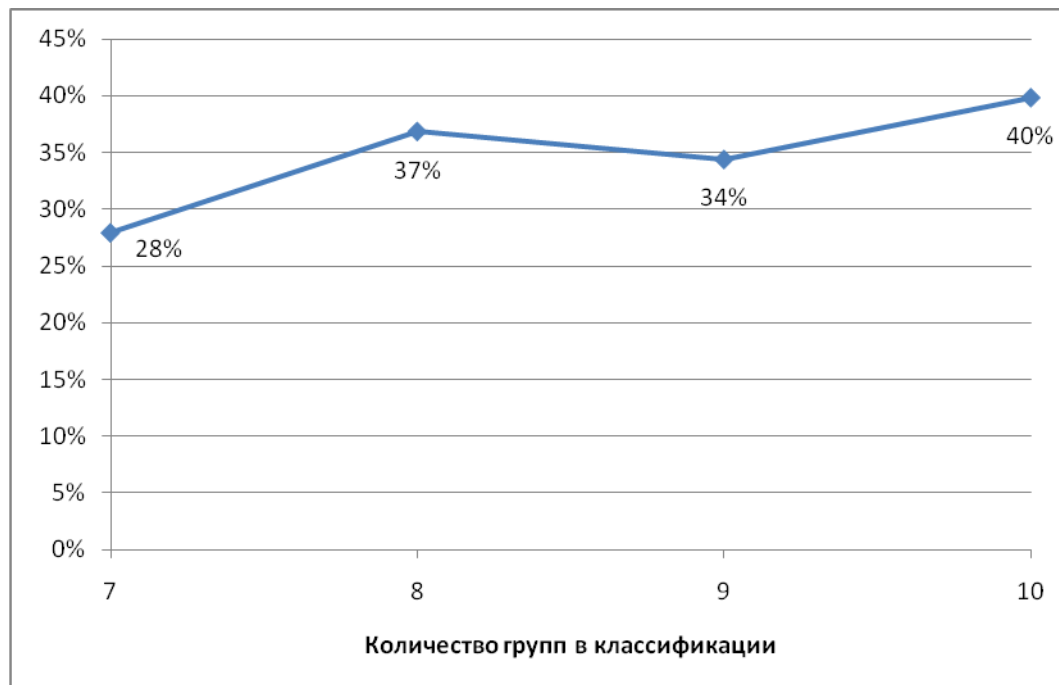
В дальнейшем классификация проводилась на основании полученных главных компонент, а не исходных данных, и состояла из 2 этапов. На первом этапе классификация регионов была выполнена в статистическом пакете SPSS методом k-средних (k-means method). Данный метод позволяет получить характеристики центров кластеров и расстояния⁵ каждого объекта до центра кластера. На основании этих данных оцениваются качество полученной классификации и свойства кластеров. Такая процедура позволяет выбрать наилучший вариант классификации (оптимальное количество кластеров), после чего можно переходить к детальной интерпретации характеристик кластеров в терминах исходных переменных. На втором этапе при помощи иерархического метода в полученных кластерах были выделены подтипы более однородных по рассматриваемым показателям групп регионов.

На рис.1 представлен график доли межгрупповой дисперсии в общей дисперсии (D) по имеющейся выборке регионов в зависимости от количества групп в классификации. Чем большая доля общей дисперсии объясняется межгрупповой дисперсией, тем больше отличаются между собой полученные группы и тем более они однородны. При разбиении на 8 групп значение D выше, чем в вариантах 7 и 9 групп, а при увеличении числа групп до 10 значение показателя растет незначительно. Поскольку классификация преследует цель получения как можно более однородных и

⁵ В качестве меры близости использован квадрат евклидова расстояния.

различающихся между собой групп регионов при наименьшем их количестве, то оптимальным является выбор разбиения исходной совокупности регионов на 8 групп.

Рисунок 1. Доля межгрупповой дисперсии в общей дисперсии по совокупности регионов.



3. Результаты I этапа классификации

Результаты полученной классификации представлены на рис. 2 и в табл. 5. В силу отсутствия данных неклассифицированными остались Чеченская Республика, Чукотский АО и Еврейская АО.

Рисунок 2. Результаты I этапа классификации регионов России.

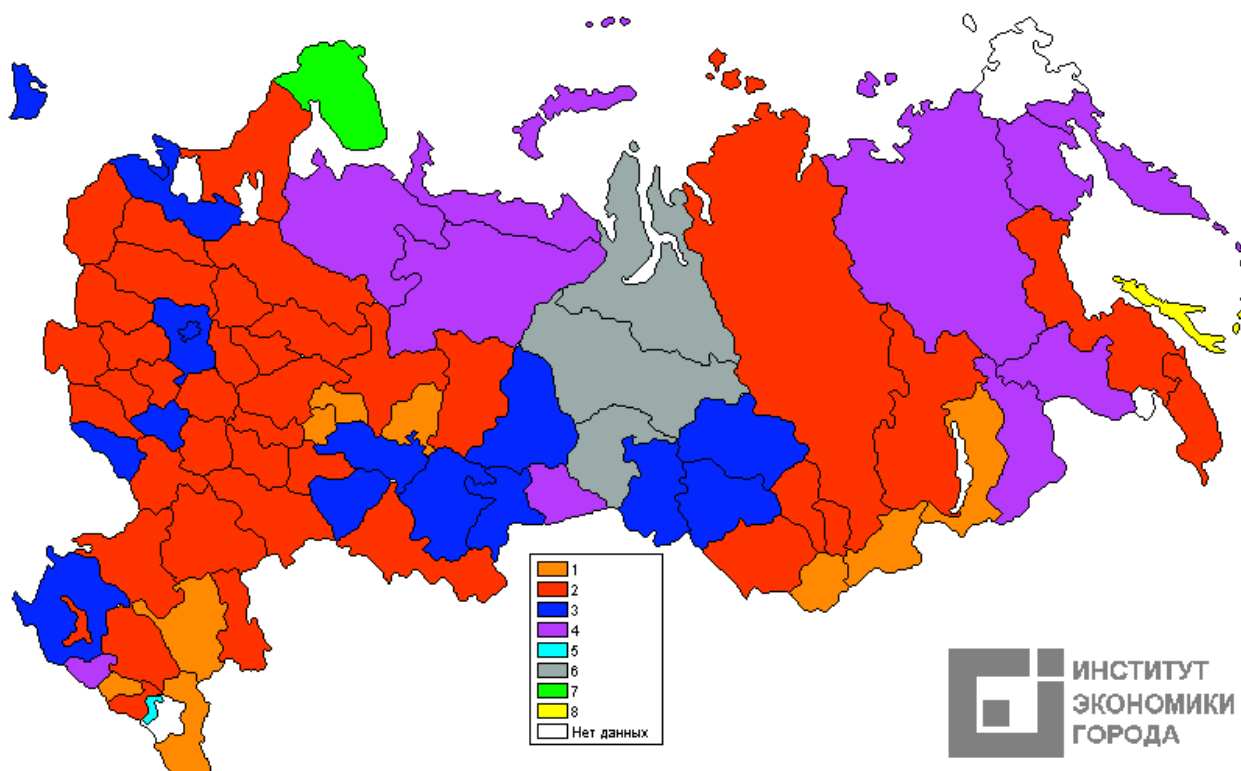


Таблица 5 - Результаты I этапа классификации регионов России.

Номер кластера	Количество регионов	Субъекты РФ
1	9	Удмуртская Республика, Чувашская Республика, Республика Бурятия, Республика Тыва Республика Алтай, Республика Марий Эл, Республика Дагестан, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Калмыкия
2	39	Республика Хакасия, Саратовская область, Псковская область, Тверская область, Красноярский край, Кировская область, Хабаровский край, Брянская область, Республика Мордовия, Оренбургская область, Новгородская область, Тамбовская область, Пензенская область, Рязанская область, Ульяновская область, Орловская область, Калужская область, Пермский край, Астраханская область, Нижегородская область, Иркутская область, Смоленская область, Ярославская область, Ростовская область, Костромская область, Кемеровская область, Курская область, Вологодская область, Воронежская область, Приморский край, Владимирская область, Тульская область, Ивановская область, Ставропольский край, Республика Северная Осетия - Алания, Волгоградская область, Республика Карелия, Алтайский край, Республика Адыгея
3	15	Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Калининградская область, Новосибирская область, Краснодарский край, Челябинская область, Белгородская область, Томская область, Ленинградская область, Свердловская область, г.Санкт-Петербург, Самарская область, Москва и Московская область, Липецкая область, Омская область
4	9	Республика Коми, Карачаево-Черкесская Республика, Амурская область, Магаданская область, Архангельская область, Забайкальский край, Курганская область, Республика Саха (Якутия), Камчатский край
5	1	Республика Ингушетия
6	1	Тюменская область
7	1	Мурманская область
8	1	Сахалинская область

Кластер 1. Регионы с депрессивными рынками жилья и тяжелым состоянием экономики

Первый кластер характеризуется относительно низкой обеспеченностью жильем в сочетании с высокой нерыночной потребностью населения в жилье. Средняя обеспеченность жильем в регионах данной группы ниже средней по России и составляет 18,5 кв.м. на человека, или 337,4 жилых единиц на тыс. человек. В среднем 22,7% населения имеют доходы ниже прожиточного минимума и лишь 16,7% семей имеют возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств. Это является причиной низкого рыночного спроса и высокой нерыночной потребности населения в жилье – в среднем более 9% семей состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, при этом среднее время ожидания в очереди составляет 40 лет, в 2 раза дольше, чем в среднем по стране. Качество имеющегося жилищного фонда находится на низком уровне – лишь 40% жилищного фонда оборудовано всеми видами благоустройства, что в 1,5 раза ниже среднероссийского уровня. Значительная доля вновь вводимого жилья приходится на индивидуальное жилищное строительство (74% против 42,7% в среднем по стране). Негативные тенденции на рынках жилья рассматриваемых регионов складываются на фоне тяжелого состояния их экономики и, в частности, строительного сектора – объем инвестиций в основной капитал в строительстве и объем работ по ВЭД «Строительство» в расчете на душу населения более чем в 2 раза ниже среднероссийских показателей.

Кластер 2. Развивающиеся регионы с умеренным потенциалом развития рынков жилья.

В регионах данного кластера наблюдается относительно высокая обеспеченность жильем (в среднем 23,1 кв.м. на человека и 449 жилых единиц на тыс. чел. населения). Однако качество имеющегося жилищного фонда находится на низком уровне – доля старого жилищного фонда (построенного до 1970 года) находится на уровне выше среднего (42%), а его благоустройство – на уровне ниже среднего (54,3). В условиях слабой инвестиционной привлекательности экономик рассматриваемых регионов (объем инвестиций в строительство в расчете на душу населения отстает от среднего по стране более, чем на 30%) объемы ввода жилья оказываются довольно скромными – в среднем 0,3 кв.м. на человека. Относительно низкий средний миграционный приток, равный 0,38 чел. на тыс. чел. населения, также свидетельствует о медленном развитии экономик данных регионов, что тоже является причиной сравнительно низкого предложения нового жилья. Основная часть сделок с жильем проводится на вторичном рынке (среднее

значение коэффициента фильтрации 5,6), задолженность по ипотечным жилищным кредитам ниже среднего уровня по стране на 35% и составляет 4,96 млн. руб. на тыс. человек.

Несмотря на высокую обеспеченность жильем, существует потребность в новом жилье, так как высока доля старого и неблагоустроенного жилья. В условиях низких объемов ввода нового жилья, сделки с жильем концентрируются на вторичном рынке, что находит свое отражение в высоких ценах. Относительно низкий уровень доступности жилья отражает совместное влияние низкого предложения жилья и высоких цен на жилье. Таким образом, в регионах данного кластера существует потребность преимущественно в улучшении качества жилья и повышении его доступности для населения.

Кластер 3. Инвестиционно привлекательные регионы с активно развивающимися рынками жилья.

Регионы данной группы – наиболее экономически развитые регионы России.

Относительно высокие показатели развития строительного сектора, а также высокий уровень задолженности по ипотеке (8,24 млн. руб. на тыс. чел. населения), средний уровень безработицы, высокое качество жизни в регионах данной группы свидетельствуют о сравнительно хорошем состоянии экономики, относительной развитости рынков жилья и их высоком потенциале.

В регионах данной группы сложились наиболее благоприятные условия для миграционного притока (в среднем 3,3 чел. на 1000 чел. населения), что находит свое отражение в высокой потребности населения в новом жилье. Хотя объемы ввода жилья на душу населения сопоставимы со средними по стране, они не в состоянии удовлетворить рыночный спрос на жилье, что сказывается на высоких темпах роста реальных цен на недвижимость.

Кластер 4. Регионы миграционного оттока населения с неясными перспективами развития рынков жилья.

В данном кластере оказались преимущественно северные и дальневосточные регионы. В этих регионах средний уровень потребности в жилье и высокая доступность (в среднем 35,4% семей имеют возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств⁶) сочетаются с низким уровнем предложения на рынке (объемы ввода жилья составляют в среднем 0,2 кв.м. на человека). Такая ситуация объясняется тем, что

⁶ Только в Забайкальском крае значение доли семей, имеющих возможность приобрести стандартное жилье с помощью собственных и заемных средств, ниже среднего по стране (18,7%)

население не нацелено на приобретение жилья в этих регионах из-за тяжёлых условий жизни и желания перебраться в центральную часть России. Это подтверждается красноречивыми данными о миграционном оттоке населения в регионах данной группы: (Архангельская область – 4,22, Коми – 7,8, Камчатский край – 5,6, Магаданская область – 14,7 чел. на 1000 человек населения). Застройщики, понимая такую тенденцию, не инвестируют в эти рынки, что сдерживает предложение, а низкий спрос способствует поддержанию относительно низкого уровня цен, что ведёт к повышению доступности жилья.

Кластер 5. Республика Ингушетия.

В пятый кластер выделена Республика Ингушетия – регион с наиболее тяжелой экономической ситуацией в стране. Уровень безработицы составляет 55%, объем инвестиций в основной капитал в строительстве – всего 10 млн.руб. на тыс. чел. населения, а объем работ по ВЭД «Строительство» - только 5,8 млн. руб. на тыс. чел. населения, что в 4 раза ниже среднего уровня по стране. В данном регионе рекордно низкая обеспеченность жильем – 10,8 кв.м. на душу населения – сочетается с крайне низкими объемами ввода жилья (0,2 кв.м. на душу населения). Рынок жилья демонстрирует негативные тенденции - практически отсутствует рынок ипотеки (задолженность по ипотечным жилищным кредитам составляет 50 руб. на человека, в 150 раз ниже среднероссийского уровня), цены на недвижимость в 2006-2008 гг. падали в среднем на 47% в год. При весьма высокой нерыночной потребности в жилье (10,5% семей состоят на учете в качестве нуждающихся) практически отсутствует предложение социального жилья – среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования составляет 1836 лет.

Рынок жилья Республики Ингушетии находится в состоянии застоя, которое усугубляется тяжелым социально-экономическим положением региона.

Кластер 6. Тюменская область

В отдельный кластер выделяется Тюменская область (включая Ханты-Мансийский АО и Ямало-Ненецкий АО). Экономика области характеризуется весьма благополучным текущим состоянием – объем инвестиций в строительстве составляет в среднем 233,5 млн. руб. на тыс. чел. населения, а объем выполненных работ по ВЭД «Строительство» 96,7 млн. руб. на тыс. чел. населения, что в 4-5 раз выше, чем в среднем по России. Соответствующие высокие доходы населения в сочетании с относительно низкими показателями обеспеченности жильем (19,7 кв.м. на человека) стимулируют рыночный

спрос, а также относительно высокие объемы строительства нового жилья (0,59 кв.м. на человека). Важно отметить, что Тюменская область имеет ряд особенностей. Во-первых, этот регион характеризуется большими отличиями в социально-экономическом развитии севера и юга. В северных районах области добывается около 90% газа страны, там же сосредоточена основная часть инвестиционной активности и доходов населения⁷. Во-вторых, в экономике Тюменской области практически отсутствует канал трансляции высоких доходов населения в развитие рынка жилья, о чем свидетельствует относительно низкое значение объемов ввода жилья в расчете на 1 млн. руб. реальных доходов населения (в среднем 2 кв.м. против 2,5 кв.м. по стране в целом), несмотря на то, что объемы ввода жилья в расчете на человека на 50% превышают средний уровень по стране. Это связано с тем, что в силу неблагоприятных условий для жизни, высокие доходы населения преимущественно реализуются на рынках жилья других регионов.

Кластер 7. Мурманская область.

Мурманская область выделяется в пятый кластер. От других регионов со сходным географическим положением Мурманская область существенно отличается состоянием рынка жилья и строительного сектора. В данном регионе практически отсутствует строительство нового жилья (0,01 кв.м. на человека⁸), и подавляющая часть сделок с жильем совершается на вторичном рынке (коэффициент фильтрации 169,8⁹, что 46,6 раза выше среднего значения по России). Обеспеченность имеющегося жилищного фонда основными видами благоустройства находится на весьма высоком уровне (87,7%), как в сравнении с другими северными регионами¹⁰, так и относительно среднероссийского уровня (в среднем 61,1%). Высокий уровень миграционного оттока населения (-6,9 чел. на 1000 чел. населения) свидетельствует о том, что люди приезжают в область на временные заработки, а тяжелые климатические условия делают непривлекательным проживание в данном регионе. Несмотря на крайне низкие объемы строительства нового жилья в Мурманской области, средние реальные цены на жилую недвижимость стабильно падали

⁷ В Ямало-Ненецком АО объем инвестиций в строительстве составляет в среднем 527,2 млн. руб. на тыс. чел. населения, объем выполненных работ по ВЭД «Строительство» - 216,4 млн. руб. на тыс. чел. населения. На 1 млн. руб. реальных доходов населения вводится лишь 1,1 кв.м. нового жилья.

⁸ Пр.: Магаданская область – 0,09 кв.м. на человека, Камчатский край – 0,11 кв.м. на человека, Республика Саха – 0,32 кв.м. на человека

⁹ Пр.: Магаданская область – 11,4, Камчатский край – 18,6, Республика Саха – 3,5

¹⁰ Пр.: Магаданская область – 54,7%, Камчатский край – 59,1%, Республика Саха – 42,6%

в 2006-2008 годах в среднем на 28% ежегодно, что отражает состояние стагнации на рынке жилья данного региона.

Кластер 8. Сахалинская область.

Как и в Тюменской области, экономика Сахалинской области выявляет тенденции асимметричного социально – экономического развития. Для Сахалинской области характерны беспрецедентно высокие показатели объема инвестиций и объема выполненных работ в строительстве (265,8 и 148,8 млн. руб. на 1000 населения против, соответственно, 47,5 и 23,9 млн. руб. на 1000 населения по России в целом). Это связано с реализацией на Сахалине ряда крупных инвестиционных проектов (морские буровые платформы, транссахалинский трубопровод, завод по сжижению газа) с участием прямых иностранных инвестиций. Между тем, высокие доходы, стимулируемые этими инвестициями, концентрируются на севере области, а местные народы, занятые традиционными промыслами, не имеют возможности улучшить свои жилищные условия. Высокий уровень дифференциации населения по доходу находит свое отражение в большой потребности населения в социальном жилье – 11% семей нуждаются в предоставлении жилья социального использования, что практически вдвое больше чем в среднем по России. Следует отметить, что благоустройство имеющегося жилищного фонда находится на весьма низком уровне (лишь 33,4% площади жилых помещений оборудовано основными видами благоустройства), высока доля ветхого и аварийного жилья (43,5% жилищного фонда построено до 1970 года). В силу сложившихся условий жизни в Сахалинской области наблюдается сильный миграционный отток населения (-4,7 чел. на 1000 чел. населения). Рыночная активность сосредоточена на вторичном рынке жилья (коэффициент фильтрации 9), что связано с относительно низкими объемами строительства (в среднем 0,2 кв.м. на человека). Сравнительно высокие средние доходы населения в сочетании с отрицательной динамикой цен на недвижимость (в течение 2006-2008 гг. цены падали в среднем на 10% в год) отражаются в относительно высокой доступности жилья (31,4%).

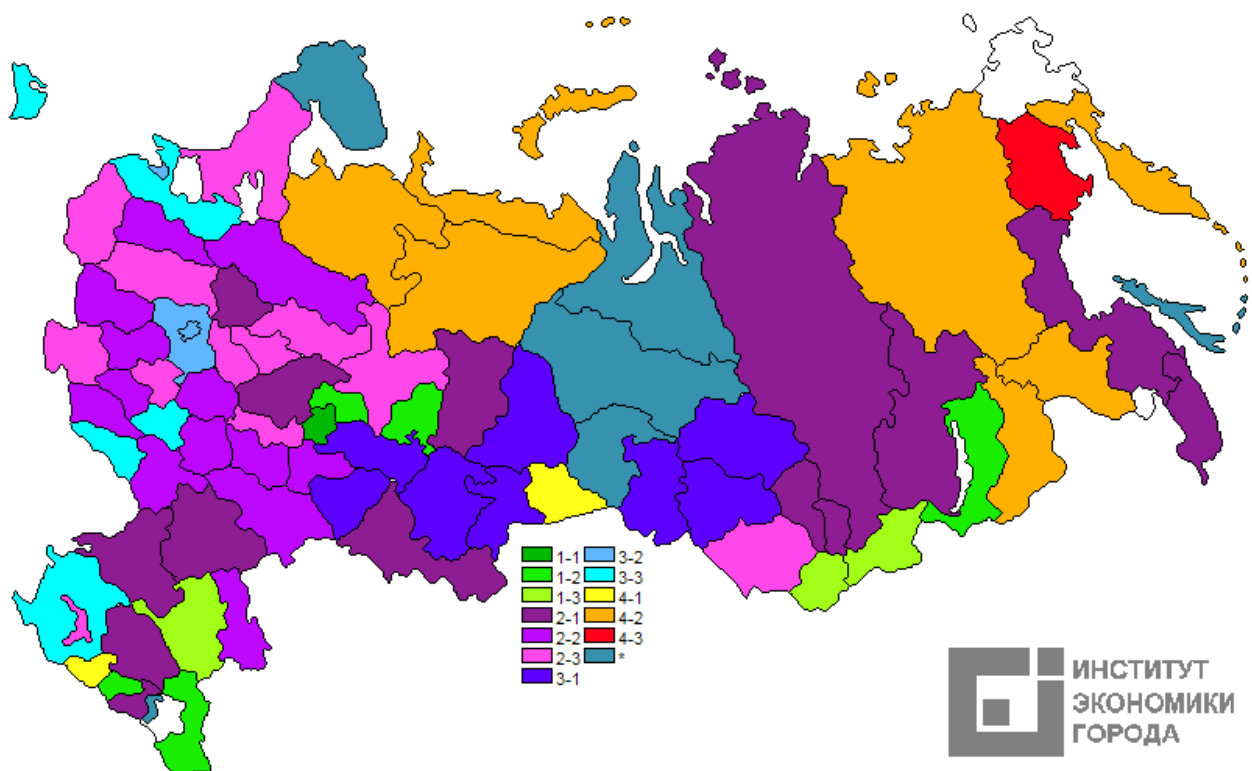
1.4 Результаты II этапа классификации

По результатам I этапа классификации Республика Ингушетия, Сахалинская, Тюменская и Мурманская области выделились в отдельные кластеры. Рынки жилья этих регионов имеют специфические характеристики, не позволяющие рассматривать их в составе какого-либо из полученных кластеров. Поэтому представляется логичным рассматривать данные регионы как особенные, требующие специального индивидуального рассмотрения при определении направлений государственной жилищной политики. На следующем шаге данные регионы не рассматривались.

На следующем этапе был выделен второй уровень классификации, который может быть использован для более детального описания полученных кластеров. На данном этапе к совокупности регионов в каждом кластере был применен иерархический метод классификации (hierarchical method).

Второй уровень классификации включает 12 подтипов регионов в 4 кластерах. Результаты приведены в таблице 6 и на рисунке 3.

Рисунок 3. Результаты II этапа классификации¹¹.



¹¹ В легенде карты первая цифра – номер кластера, вторая цифра – номер подтипа. Тюменская область, Мурманская область, Республика Ингушетия и Сахалинская область выделены в группу «*».

Таблица 6 - Результаты II этапа классификации регионов России.

Номер кластера	Номер подтипа	Количество регионов	
1	1	1	Чувашская Республика
	2	5	Удмуртская Республика, Республика Бурятия, Республика Марий Эл, Республика Дагестан, Кабардино-Балкарская Республика
	3	3	Республика Тыва, Республика Алтай, Республика Калмыкия
2	1	14	Республика Хакасия, Красноярский край, Хабаровский край, Оренбургская область, Ярославская область, Ростовская область, Кемеровская область, Ставропольский край, Республика Северная Осетия - Алания, Приморский край, Волгоградская область, Нижегородская область, Иркутская область, Пермский край
	2	13	Вологодская область, Воронежская область, Саратовская область, Ульяновская область, Орловская область, Калужская область, Астраханская область, Пензенская область, Курская область, Рязанская область, Новгородская область, Смоленская область, Тамбовская область
	3	12	Республика Карелия, Алтайский край, Республика Адыгея, Владимирская область, Тульская область, Псковская область, Республика Мордовия, Тверская область, Кировская область, Костромская область, Ивановская область, Брянская область
3	1	8	Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Новосибирская область, Челябинская область, Томская область, Омская область, Свердловская область, Самарская область
	2	2	г. Санкт-Петербург, Москва и Московская область
	3	5	Краснодарский край, Калининградская область, Белгородская область, Липецкая область, Ленинградская область
4	1	2	Карачаево-Черкесская Республика, Курганская область
	2	6	Амурская область, Республика Коми, Архангельская область, Забайкальский край, Республика Саха (Якутия), Камчатский край
	3	1	Магаданская область

Кластер 1. Регионы с депрессивными рынками жилья и тяжелым состоянием экономики.

Подтип 1.

Первый подтип образует Чувашская Республика. Данный регион выделяется в отдельный подтип в силу следующих обстоятельств. В отличие от других представителей кластера в Чувашии наблюдаются значительно более высокие показатели ввода жилья, которые превышают среднероссийский уровень почти в 2 раза (0,74 кв.м. на человека). Это является результатом проводимой государственной политики в республике. Вместе с тем, другие показатели социально-экономического развития региона находятся на относительно низком уровне и не позволяют ему присоединиться к регионам третьего кластера, которые имеют сопоставимые показатели ввода жилья. Об этом ярко свидетельствует рекордно высокое значение показателя объемов ввода жилья в расчете на 1 млн. руб. реальных доходов населения (в среднем 8,6 кв.м. на 1 млн. руб.), более чем втрое превышающее среднее значение по стране. Таким образом, высокие темпы строительства жилья обусловлены не благоприятными экономическими условиями, а активным вмешательством государства. В результате и обеспеченность жильем в данном регионе является самой высокой в кластере и находится на уровне средней по России – 21,2 кв.м. на душу и 423,3 жилых единицы на тыс. человек населения.

Подтип 2.

В целом этот подтип имеет преимущественно средние по кластеру характеристики.

Подтип 3.

В третий подтип выделяются наиболее депрессивные регионы кластера – республики Тыва, Алтай и Калмыкия. Экономика этих регионов характеризуется тяжелым состоянием рынков труда (средний уровень безработицы равен 16%, 32% населения имеют доходы ниже прожиточного минимума), что сказывается на низкой платежеспособности населения, отсутствии стимулов у застройщиков инвестировать в соответствующие рынки жилья. В среднем 80% ввода жилья приходится на индивидуальное жилищное строительство, а средняя обеспеченность имеющегося жилищного фонда основными видами благоустройства находится на крайне низком уровне (23,7%). В результате в данных регионах существует высокая потребность в социальном жилье – в среднем 12% семей состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, что вдвое выше среднероссийского уровня. Уровень жизни населения в этих регионах, характеризующийся индексом качества жизни (52,3), значительно ниже среднего по России (65,2).

Кластер 2. Развивающиеся регионы с умеренным потенциалом развития рынков жилья.

Подтип 1.

Регионы данного подтипа лидируют в своем кластере по показателям состояния имеющегося жилищного фонда, достигая практически средних значений по стране (40,1% жилищного фонда построено до 1970 года, 60% жилищного фонда обеспечено основными видами благоустройства). При этом средняя обеспеченность населения жильем значительно ниже (21,5 кв.м. на человека и 417,8 жилых единиц на тыс. человек), чем в других регионах кластера, что отражает относительно большую физическую потребность населения в жилье. Вместе с тем потребность в социальном жилье ниже, чем в среднем по кластеру (4,5% семей состоят на учете в качестве нуждающихся).

Сравнительно более выгодное положение рынков жилья в этих регионах определяет и более развитое ипотечное кредитование – в среднем задолженность по ипотечным жилищным кредитам составляет 6,4 млн. руб. на тыс. чел. населения, что на 30% большего среднего значения по кластеру.

Однако перспективы развития рассматриваемых рынков жилья серьезно ограничены низкими общеэкономическими показателями (средний уровень безработицы – 7,5%), низкими показателями деятельности строительного сектора (объем ввода в расчете на душу населения составляет в среднем 0,29 кв.м., а объем инвестиций в основной капитал составляет в среднем только 35,2 млн. руб. на тыс. чел. населения)

Подтип 2.

Регионы, входящие во второй подтип, отличаются от других регионов кластера значительно более высокими показателями обеспеченности жильем (в среднем 24,1 кв.м. на человека и 470,4 жилых единицы на тыс. чел. населения). Вместе с тем, состояние жилищного фонда в этих регионах хуже – в среднем 43,1% жилищного фонда построено до 1970 года, и только 53% обеспечено основными видами благоустройства. Регионы данного подтипа положительно отличаются от других представителей кластера относительно более высокими объемами ввода жилья (в среднем 0,39 кв.м. на человека), которые в некоторых регионах превышают среднероссийский уровень (Калужская и Тамбовская области – 0,45 кв.м. на человека, Воронежская область – 0,43 кв.м. на человека).

Подтип 3.

В третий подтип входят регионы с самой тяжелой в данном кластере экономической ситуацией, характеризующейся в том числе низким объемом инвестиций в строительство (более, чем вдвое ниже среднего уровня в стране) и низкой активностью строительного сектора (средний объем работ во ВЭД «Строительство» составляет 10,1 млн. руб. на тыс. чел. населения, что в два раза ниже среднего значения по стране). Кроме этого, в среднем 18% населения рассматриваемых регионов имеют доход ниже прожиточного минимума. Это приводит к крайне низким объемам ввода нового жилья (в среднем 0,22 кв.м. на человека), высоким ценам на недвижимость, а значит, низкой доступности жилья для населения (только 14,6% семей имеют возможность приобрести жилье при помощи собственных и заемных средств). Низкий уровень доступности жилья для населения отражает также слабо развитое ипотечное кредитование в данных регионах – задолженность по ипотечным жилищным кредитам в среднем составляет лишь 4,1 млн. руб. на тыс. человек, что практически в 2 раза ниже среднероссийского значения. Уровень обеспеченности жильем, значительно превышающий среднероссийский (в среднем 24 кв.м. на человека и 462,3 жилых единиц на тыс. чел.), объясняется относительно высокой долей сельского населения (39% населения проживает в селах и городах с населением менее 100 тыс. чел.) и относительно высокой долей индивидуального жилищного строительства (в среднем 49%). Однако качество жилищного фонда весьма низкое – обеспеченность основными видами благоустройства составляет в среднем только 50% жилищного фонда, 43% из которого построено до 1970 года.

Таким образом, рынки жилья регионов третьего подтипа характеризуются самыми низкими показателями состояния жилищного фонда, а также наименьшим потенциалом развития в данном кластере.

Кластер 3. Инвестиционно привлекательные регионы с активно развивающимися рынками жилья.

Подтип 1.

В первый подтип входят регионы, обеспеченность жильем и предложение жилья на душу населения в которых, ниже, чем в среднем для данного кластера. При этом уровень доступности жилья в этих регионах выше среднего по стране (в среднем 25,4%), что связано с относительно высокими доходами населения и сравнительно развитым ипотечным кредитованием (задолженность по ипотечным кредитам составляет в среднем

8,5 млн. на 1000 чел. населения). Также для регионов данной группы характерны менее интенсивный миграционный приток (в среднем 1,65 чел. на тыс. чел. населения) и более низкие показатели деятельности строительного сектора, в сравнении с другими регионами в кластере (объем ввода жилья составляет в среднем 0,45 кв.м. на человека, объем инвестиций в основной капитал – 43,4 млн. руб. на тыс. чел. населения).

Подтип 2.

Во второй подтип входят самые крупные и развитые рынки жилья – г. Санкт-Петербург и г. Москва и Московская область. Население этих регионов проживает преимущественно в крупных городах (в среднем 92% населения проживает в городах с населением более 100 тыс. человек), благоустроенность имеющегося жилищного фонда находится на очень высоком уровне (в среднем 90,6% жилищного фонда обеспечено основными видами благоустройства). Относительно высокие уровни доходов и качества жизни населения (средний индекс качества жизни 74,9) в этих регионах стимулирует интенсивный приток мигрантов (в среднем 4,4 чел. на тыс. чел. населения). Вместе с тем, относительно низкая обеспеченность постоянного населения жильем (16,8% домохозяйств проживают в стесненных условиях) стимулирует высокий спрос на жилье. Объемы ввода жилья, значительно превышающие среднероссийское значение (в среднем 0,64 кв.м. на человека), являются недостаточными, чтобы удовлетворить существующую потребность в жилье. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам составляет в среднем 15,3 млн. на тыс. чел. населения, что вдвое выше среднего значения по стране. Однако для большинства нуждающихся в улучшении жилищных условий семей жилье является недоступным (в среднем только 12,7% семей могут приобрести стандартное жилье с помощью собственных и заемных средств).

Подтип 3.

Третий подтип представляют регионы с наиболее динамично развивающимися экономиками, в которых высокий уровень обеспеченности жильем сочетается с высоким уровнем предложения жилья, которое вызвано значительным миграционным притоком (в среднем 5,5 чел. на 1000 чел. населения). Кроме этого, инвестиционная привлекательность экономик данных регионов стимулирует высокий уровень инвестиций в основной капитал в строительстве (в среднем 58,8 млн. руб. на тыс. чел. населения). Ограничительным фактором является высокий уровень цен на недвижимость, определяющий относительно низкую доступность жилья для населения. Еще одной отличительной чертой третьего подтипа регионов является относительно высокая доля индивидуального жилищного строительства (в среднем 54,6%), которая объясняется тем, что в среднем около половины

населения (46,5%) этих регионов проживает в маленьких городах (с населением менее 100 тыс. человек) или в сельской местности.

Кластер 4. Регионы миграционного оттока населения с неясными перспективами рынка жилья.

Подтип 1.

Первый подтип включает Карачаево-Черкесскую Республику и Курганскую область – единственные представители кластера, не относящиеся к Северу или Дальнему Востоку, и значительно отстающие (более, чем в 2 раза) от других регионов кластера по уровню инвестиций в основной капитал и объему работ в строительстве (в среднем 22,5 и 10,1 млн. руб. на тыс. чел. населения). При этом структура вновь вводимого жилья характеризуется высокой долей индивидуального жилищного строительства (в Карачаево-Черкесской Республике 86,4%, в Курганской области 57,5%), в отличие от остальных регионов. Это является основной причиной выделения данных регионов в отдельный подтип. Основанием же для включения этих регионов в данный кластер являются характерные для районов Севера и Дальнего Востока высокие показатели миграционного оттока населения, свидетельствующие о сложившихся неблагоприятных социально-экономических условиях для жизни (средний уровень безработицы составляет 12,6%).

Подтип 2.

Второй подтип регионов – наиболее типичные представители кластера.

Подтип 3.

Магаданская область, входящая в третий подтип выделяется очень высокой обеспеченностью жильем (27,6 кв.м. на душу населения), которая в значительной степени связана с интенсивным миграционным оттоком населения из региона (-14,7 чел. на тыс. чел. населения). Однако уровень обеспеченности имеющегося жилищного фонда всеми видами благоустройства ниже среднероссийского на 11% и составляет 54,7% жилищного фонда региона. Высокие доходы населения в сочетании с низкими ценами на жилье (ежегодный темп падения средний реальных цен на жилье составляет 34,4%) находят свое отражение в высокой доступности жилья для населения (63,4% семей имеют возможность приобрести стандартное жилье при помощи собственных и заемных средств). В условиях сильного миграционного оттока населения строителям невыгодно инвестировать в рынок жилья Магаданской области (средний объем ввода жилья 0,09 кв.м. на человека), а рыночная активность сосредоточена на вторичном рынке жилья (коэффициент фильтрации 11,4). Высокие доходы населения являются источником спроса на жилье в

других регионах страны – 1 млн. руб. реальных доходов населения стимулирует строительство в области лишь 0,4 кв.м. жилья.