

# Оценка потенциала инвестиционной привлекательности рынков жилья регионов и городов России

**РЕФЕРАТ.** Проведен анализ инвестиционной привлекательности региональных рынков жилья и рынков жилья городов с численностью населения свыше 100 тыс. человек. Проведенный анализ позволяет выделить группы региональных рынков жилья по привлекательности для инвестирования в разные сегменты жилого строительства. Показано, что крупные города и динамично развивающиеся агломерации определяют инвестиционную привлекательность рынков жилья региона.

**Ключевые слова:** рынок жилья, строительство, инвестиционная привлекательность.

**Keywords:** housing market, construction, investment attractiveness.

Активизация инвестиционного процесса, одной из характеристик которого является высокая свобода экономических агентов в принятии решений по выбору территории для инвестирования, выступает в роли импульса повышения конкурентоспособности регионов.

Государственная поддержка развития жилищной сферы, принадлежность этой отрасли к группе жизнеобеспечения, высокая заинтересованность населения в приобретении жилья, негоризонтные сроки окупаемости инвестиций, мультипликативный эффект влияния на экономику региона делают жилищное строительство одним из самых привлекательных направлений инвестирования. Приток инвестиций и высокий темп развития регионов прямо коррелирует с ростом объемов строительства и увеличением рынка строительных материалов, повышению спроса и цен на нем.

Региональные рынки жилья сегодня характеризуются неравномерным ростом или даже снижением объемов жилищного строительства (рис. 1): за последние годы максимальный прирост жилищного строительства наблюдался в Чеченской Республике, Республике Ингушетия, Амурской области, а существенное снижение отмечено в Чукотском АО, Республике Коми, Смоленской области. Все это определило структуру и «фокусировку» выполненного анализа региональных рынков жилья.

Оценивая инвестиционную привлекательность региональных рынков жилья, необходи-

мо рассматривать основные факторы и стимулы развития, а также определять перспективы роста этих рынков как в краткосрочном, так и в долгосрочном периоде с учетом трендов и прогнозов социально-экономического развития страны. Существенное влияние на развитие рынков жилья оказывает государственная федеральная и региональная жилищная политика.

Для определения существующих тенденций и прогноза развития региональных рынков жилья был разработан инструментарий комплексной оценки инвестиционной привлекательности этих рынков на территории

России. В настоящем исследовании проведен анализ инвестиционной привлекательности региональных рынков жилья и рынков жилья городов с численностью населения свыше 100 тыс. человек\*, осуществлено их ранжирование, а также сопоставлены результаты ранжирования рынков жилья регионов и городов. Индикаторы, включенные в оценку, учитывают не только состояние жилищного рынка на определенную дату, но и динамику изменения за последние 3 года. По результатам проведенной оценки выделены группы регионов и городов в зависимости от степени инвестиционной привлекательности рынков жилья, определена взаимозависимость развития рынков жилья городов и регионов.

Оценка региональных рынков жилья была проведена на основе информации, представленной в открытых источниках (Федеральной службе государственной статистики, сайтах Министерств РФ и регионов РФ, Росрегистрации).

Факторы, определяющие инвестиционную привлекательность рынков жилья регионов, были выделены в результате корреляционного анализа 80 показателей, характеризующих

\* Москва и Санкт-Петербург оценивались как субъекты РФ; исключены города Московской области



Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в регионах (данные за 2012 год по Москве и Московской области приведены с учетом изменения их границ с 1 июля 2012 года)

развитие этих рынков. По результатам анализа для оценки инвестиционной привлекательности рынков жилья были отобраны следующие показатели, наиболее сильно влияющие на инвестиционную привлекательность региональных рынков жилья:

- «инвестиции в основной капитал крупных организаций» в разделе «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг». Показатель представляет собой совокупность затрат, направленных на воспроизводство основных фондов (новое строительство, расширение, а также реконструкцию и модернизацию объектов, которые приводят к увеличению их первоначальной стоимости, приобретение машин, оборудования, транспортных средств, формирование основного стада, насаждение и выращивание многолетних культур и т. д.);
- «инвестиции в основной капитал крупных организаций» в разделе «Строительство». Показатель представляет собой совокупность аналогичных затрат;
- «денежные доходы на душу населения», руб.;
- «ввод в действие общей площади жилых домов», м<sup>2</sup> в пересчете на душу населения;
- «общая площадь жилых помещений», на которые зарегистрированы права на основании договоров купли-продажи.

Такая важная характеристика рынка, как показатель доступности жилья, не была включена в интегральную оценку, поскольку является зависимым фактором. Стоит отметить, что и на доступность жилья, и на инвестиционную привлекательность регионального рынка жилья положительно влияет высокий уровень денежных доходов населения.

На основе выделенных показателей были рассчитаны девять индексов, составляющих интегральную оценку региональных рынков жилья по следующим параметрам:

- изменению притока инвестиций в операции с недвижимостью за 2009—2012 годы;
- изменению притока инвестиций в строительство за 2009—2012 годы;
- изменению доходов населения за 2009—2012 годы;
- изменению объемов строительства за 2009—2012 годы;
- изменению числа сделок за 2009—2012 годы;
- вводу площади новых жилых домов в 2012 году;
- объему инвестиций в основной капитал организаций, занимающихся операциями с недвижимым имуществом, в 2012 году;
- объему инвестиций в основной капитал организаций, занимающихся строительством, в 2012 году;
- числу сделок купли-продажи жилых помещений в 2012 году.

В то же время набор индексных показателей для оценки рынков жилья городов был сокращен до пяти индексов в силу ограни-

ченности данных муниципальной статистики. Тем не менее представленный набор показателей позволяет сопоставлять агрегированные оценки региональных и городских рынков жилья.

Для оценки рынков жилья городов были выделены и рассчитаны индексы по следующим параметрам:

- объему инвестиций в основной капитал,
- объему работ по виду деятельности «Строительство»,
- обороту рынка жилья (купля—продажа),
- объему ввода жилья на душу населения,
- уровню среднемесячной заработной платы.

Рейтинги инвестиционной привлекательности рынков жилья регионов России, определенные в результате оценки, и данные о вводе в действие жилых домов приведены в таблице.

По результатам оценки инвестиционной привлекательности региональных рынков жилья максимальный балл получили Красноярский край (что обусловлено существенным приростом и объемом инвестиций в операции с недвижимостью в 2009—2012 годах), Краснодарский край, Москва и Свердловская область (что обусловлено существенным числом сделок купли-продажи и объемом инвестиций в операции с недвижимостью), Калужская область (что обусловлено существенным приростом и объемом инвестиций в операции с недвижимостью в 2009—2012 годах), Московская область (что обусловлено существенным числом сделок купли-продажи и объемом инвестиций в операции с недвижимостью). Видно, что лидерство рынков жилья определяют большие объемы инвестиций и числом сделок, но для Красноярского края и Калужской области характерен существенный рост объемов инвестиций, что свидетельствует о растущей и еще не исчерпавшей себя инвестиционной привлекательности.

Отметим, что Москва и Санкт-Петербург при сопоставлении с регионами занимают соответственно 3-е и 11-е места. При формировании рейтинга городов Москва и Санкт-

Петербург были исключены из-за доминирования по большинству показателей.

В аутсайдерах оказались рынки жилья Чукотского и Ненецкого автономных округов, Еврейской АО, Республики Тыва и Магаданской области.

Сопоставляя оценки инвестиционной привлекательности рынков жилья регионов и городов, можно сделать вывод, что города определяют развитие рынка жилья в регионе, т. е. чем лучше развиты города и в особенности региональные центры, тем лучше инвестиционный климат региона. В каждом регионе наиболее привлекательными для застройщиков становятся региональные центры, где сосредоточены финансовые, административные и трудовые ресурсы.

Отметим существенное влияние на инвестиционную привлекательность регионов наличия городских агломераций, которые стимулируют развитие транспортной и социальной инфраструктуры, имеют высокие показатели качества жизни населения.

Проведенный анализ региональных рынков жилья позволяет выделить следующие группы рынков по привлекательности для инвестирования в разные сегменты жилого строительства.

1) Рынки жилья регионов федерального целевого развития. Для таких рынков предпочтительны краткосрочные инвестиции, предельным сроком которых является время действия федеральной целевой программы развития. Регионы Дальнего Востока на данный момент являются наиболее инвестиционно привлекательными. Однако в субъектах Дальневосточного региона ситуация складывается по-разному: судя по растущим ценам и низким числом сделок купли-продажи рынок жилья за последний год в Магаданской области становится востребованным, но ситуация ухудшается на рынках жилья Еврейской АО и Чукотского АО.

2) Предел развития Краснодарского края уже исчерпан, и без федеральной поддержки здесь будет сложно поддерживать высокие темпы развития самодостаточность.



Рис. 2. Оценка инвестиционной привлекательности рынков жилья крупных городов (с численностью населения свыше 100 тыс. человек) и регионов России

Рейтинги инвестиционной привлекательности рынков жилья регионов (ранги регионов) и ввод в действие жилых домов

Ранг региона	Регион	Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади			Ранг региона	Регион	Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади		
		2009	2012	2015 (прогноз)			2009	2012	2015 (прогноз)
Рынки жилья нефте- и газодобывающих регионов					Рынки жилья промышленных регионов				
7	Тюменская область	1 044	1 345	1 546	18	Республика Мордовия	277	266	259
17	Ханты-Мансийский автономный округ	827	1 022	1 152	22	Курская область	456	426	406
49	Ямало-Ненецкий автономный округ	135	198	240	27	Кемеровская область	1 063	1 086	1 101
Стабильно развивающиеся рынки жилья					30	Ульяновская область	531	607	658
1	Красноярский край	861	1 077	1 221	34	Тульская область	395	310	253
2	Краснодарский край	3 412	4 371	5 010	35	Саратовская область	1 130	1 236	1 307
3	Москва	2 704	3 050	3 281	47	Удмуртская Республика	465	516	550
4	Свердловская область	1 591	1 869	2 054	37	Тверская область	450	410	383
6	Московская область	8 452	6 663	5 470	38	Пензенская область	610	739	825
11	Санкт-Петербург	2 603	2 577	2 560	39	Оренбургская область	740	704	680
16	Ленинградская область	1 031	1 149	1 228	40	Кировская область	336	407	454
13	Омская область	605	739	828	44	Рязанская область	510	512	513
14	Самарская область	1 023	1 484	1 791	45	Алтайский край	654	646	641
10	Республика Башкортостан	2 353	2 324	2 305	50	Челябинская область	1 431	1 677	1 841
19	Новосибирская область	1 216	1 571	1 808	57	Томская область	434	490	527
31	Пермский край	695	826	913	65	Вологодская область	490	389	322
Рынки жилья регионов федерального целевого финансирования					72	Липецкая область	732	807	857
21	Приморский край	399	611	752	60	Ярославская область	376	461	518
25	Хабаровский край	379	344	321	70	Чувашская Республика	852	819	797
28	Камчатский край	63	72	78	62	Республика Карелия	165	195	215
41	Иркутская область	602	871	1 050	Рынки жилья северных регионов				
42	Республика Саха (Якутия)	293	356	398	29	Архангельская область	201	269	314
46	Забайкальский край	269	303	326	36	Республика Коми	120	88	67
66	Сахалинская область	165	215	248	Рынки жилья слаборазвитых регионов				
63	Амурская область	150	317	428	51	Брянская область	353	453	520
69	Калининградская область	608	582	565	53	Ивановская область	187	222	245
Рынки жилья динамично развивающихся самодостаточных регионов					54	Республика Алтай	61	81	94
5	Калужская область	457	613	717	55	Смоленская область	346	261	204
8	Республика Татарстан	2 010	2 400	2 660	56	Республика Хакасия	185	174	167
43	Владимирская область	451	508	546	58	Костромская область	180	205	222
48	Белгородская область	1 097	1 215	1 294	59	Тамбовская область	559	636	687
Рынки жилья Северо-Кавказского региона					61	Курганская область	289	250	224
9	Республика Дагестан	1 066	1 436	1 683	64	Республика Адыгея	126	98	79
12	Карачаево-Черкесская Республика	90	88	87	67	Новгородская область	246	313	358
52	Кабардино-Балкарская Республика	256	282	299	68	Республика Марий Эл	300	351	385
71	Республика Ингушетия	37	89	124	73	Республика Калмыкия	72	85	94
75	Чеченская Республика	75	316	477	74	Республика Бурятия	248	339	400
78	Республика Северная Осетия — Алания	198	206	211	76	Псковская область	192	215	230
Рынки жилья южных регионов					77	Мурманская область	22	24	25
15	Ростовская область	1 805	1 984	2 103	79	Магаданская область	16	20	23
20	Астраханская область	476	511	534	80	Республика Тыва	50	56	60
23	Нижегородская область	1 404	1 501	1 566	3) Самыми привлекательными являются рынки недвижимости нефте- и газодобывающих регионов России благодаря высоким доходам населения. В посткризисный период (после 2008 года) многие регионы России оказались в сложном положении — снизились объемы производства в промышленных городах, сельскохозяйственные регионы испытывали нехватку финансовых ресурсов, заметно пострадала экономика уязвимых моногородов. Локомотивами восстановления экономики стали сырьевые регионы и центры нефте- и газо- добычи. Отсюда проявился повышенный интерес к рынкам жилья этих регионов. Особо привлекательными для инвестирования в строительство				
24	Волгоградская область	723	885	993					
26	Ставропольский край	1 079	1 333	1 502					
32	Воронежская область	888	1 110	1 258					
33	Орловская область	302	359	397					

(преимущественно городского) стали рынки жилья в Ханты-Мансийском и Ямало-Ненецком автономных округах и в Тюменской области, обеспечивающие высокие цены продажи жилья. Отметим рост привлекательности Республики Коми.

4) Особый интерес представляют рынки жилья динамично развивающихся самодостаточных регионов с высоким притоком иностранных инвестиций, к таким можно отнести Республику Татарстан, Калужскую область, Белгородскую область, Республику Мордовия (развитие инновационных кластеров).

5) Стабильно развивающиеся рынки жилья Москвы и Санкт-Петербурга, а также Московской области характеризуются сравнительно низкими темпами развития с гарантированной доходностью от инвестирования. Здесь возможны долгосрочные инвестиции.

6) Особая ситуация сложилась на рынке жилья в регионах Северного Кавказа — при высоких строительных оборотах и растущих ценах инвестиции в рынок могут оказаться высокоприбыльными, но весьма рискованными. Для рынков жилья данного региона характерен волнообразный приток и отток инвестиций из года в год по разным субъектам.

7) Стоит выделить рынки жилья сельскохозяйственных регионов России, таких как Ростовская область — здесь отмечается рост строительства жилья эконом-класса в силу сформировавшегося спроса среди мигрирующего населения из сельских по-

селений в городские. Перспективно развитие малоэтажного строительства в рамках государственных программ в сфере развития сельского хозяйства, обеспечения качественным жильем.

8) Регионы крайнего Севера характеризуются неразвитостью рынков жилья из-за сурового климата и низкой комфортности жилья. Перспективы инвестирования в рынки жилья ограничены.

9) Рынки жилья промышленных регионов оцениваются как умеренно привлекательные для инвестирования, поскольку в данных регионах находятся экономически уязвимые моногорода.

10) Слаборазвитые субъекты России — дотационные субъекты (с высоким миграционным оттоком), которые малопривлекательны для жизни из-за низкого уровня доходов и депрессивной экономики. Рынки жилья подобных субъектов малопривлекательны для инвестирования. Среди наименее привлекательных рынков жилья можно назвать Брянскую и Ивановскую области.

Высокая степень влияния государственной региональной политики и жилищной политики на развитие региональных рынков жилья требует учета обозначенных в них приоритетов при определении перспективности инвестирования в эти рынки.

На сегодняшний день в качестве приоритетных с точки зрения их развития определены следующие регионы:

- Калининградская область,
- Республика Ингушетия,
- Дальний Восток и Забайкалье,
- Сахалинская область,
- Юг России,
- Чеченская Республика.

Жилищными программами (ФЦП «Жилище», ФЦП «Агропромышленный комплекс» и др.) к основным категориям населения, которым оказывается поддержка в обеспечении жильем и в покупке жилья, отнесены военнослужащие, молодые ученые, специалисты агропромышленного комплекса и молодые семьи. Поэтому может стать перспективным инвестирование в целевое развитие рынков доступного жилья военных и агрогородков, а также наукоградов. Подобные проекты могут выполняться с интеграцией в федеральные, ведомственные и региональные программы развития при софинансировании, здесь реализован подход государственно-частного партнерства.

Подводя итог проведенного исследования, еще раз отметим, что крупные города и динамично развивающиеся агломерации определяют инвестиционную привлекательность рынков жилья региона, поскольку в них аккумулируются финансовые и административные ресурсы, и уровень доходов населения в них выше. Соответственно, приток инвестиций в строительную отрасль стимулирует развитие рынка строительных материалов и роста цен на нем.