

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>
Выпуск 6 (25) 2014 ноябрь – декабрь <http://naukovedenie.ru/index.php?p=issue-6-14>
URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/106EVN614.pdf>
DOI: 10.15862/106EVN614 (<http://dx.doi.org/10.15862/106EVN614>)

УДК 333 Р:378(075.8):330.8

Кухтин Петр Викторович

ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»,
Россия, Москва¹
Докторант кафедры «Государственное и муниципальное управление»
Кандидат экономических наук, доцент
E-mail: uzr777@mail.ru

Соловьева Марина Викторовна

ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
Россия, Москва
Доцент кафедры «Общий менеджмент»
Кандидат экономических наук
E-mail: uzr777@mail.ru

Дифференциация рынка жилья

¹ Москва, ул. Касаткина, дом 17

Аннотация. Одной из главных задач федеральных органов власти в плане реализации региональной политики — это обеспечение равномерного развития территории страны. Это касается и рынков жилья субъектов Российской Федерации. Когда заходит речь о региональной политике, проводимой федеральными властями в различных социально-экономических областях, в том числе и в жилищной сфере, необходимо учитывать разрывы в уровнях развития регионов. При этом приобретает актуальность классификация субъектов Российской Федерации на форвардов и догоняющих. Индексы регионального неравенства распределения жилья. Кластеризация регионов с точки зрения уровня развития их жилищных рынков имеет двойственное управленческое значение. Во-первых, это позволит идентифицировать субъекты Федерации, нуждающиеся в первоочередной помощи со стороны федерального центра, а, во-вторых, — идентифицировать диспаритет в развитии жилищной сферы регионов. Проследив динамику диспаритета во времени, можно квалифицированно говорить о результативности государственной жилищной политики.

Ключевые слова: региональная политика; индексы регионального неравенства; кластеризация регионов; матричный анализ; диспаритет развития регионов; показатели жилищного индекса Джинни; графики индексации; методики двухфакторного анализа; матричная особенность оценки.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Кухтин П.В., Соловьева М.В. Дифференциация рынка жилья // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» 2014. № 6 <http://naukovedenie.ru/PDF/106EVN614.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/106EVN614

Одной из главных задач федеральных органов власти в плане реализации региональной политики — это обеспечение равномерного развития территории страны. Это касается и рынков жилья субъектов Российской Федерации. Когда заходит речь о региональной политике, проводимой федеральными властями в различных социально-экономических областях, в том числе и в жилищной сфере, необходимо учитывать разрывы в уровнях развития регионов. При этом приобретает актуальность классификация субъектов Российской Федерации на форвардов и догоняющих.

Согласно статье 72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство, а соответственно регулирование жилищной сферы, находится в совместном ведении федерального центра и регионов. В предыдущих главах были рассмотрены основы федеральной политики по развитию жилищной сферы страны. Из регионов мы сконцентрировали внимание на жилищной политике и соответствующих программах города Москвы и Московской области.

Сохраняющийся диспаритет в социально-экономическом развитии территорий затрудняет проведение федеральным центром единой универсальной политики и подталкивает к использованию селективного подхода. Для успешного его применения совокупность регионов страны разбивается на кластеры (группы). Далее, для каждой из групп вырабатывается свой комплекс мер, направленных на решение поставленных задач. При этом в определенный кластер войдут те субъекты Федерации, которые имеют схожие качественные закономерности функционирования их экономики.

Возвращаясь к жилищной политике, регионы, входящие в тот или иной кластер, должны иметь количественно сопоставимые значения по ключевым критериям уровня развития рынка жилья, а также качественно схожие механизмы ценообразования на жилье, формирования спроса и предложения. Например, очевидно, что рынки жилья Москвы и Подмосковья будут отнесены к различным группам, и для повышения доступности жилья в этих регионах потребуются различные программы действий.

Кластеризация регионов с точки зрения уровня развития их жилищных рынков имеет двойственное управленческое значение. Во-первых, это позволит идентифицировать субъекты Федерации, нуждающиеся в первоочередной помощи со стороны федерального центра, а, во-вторых, — идентифицировать диспаритет в развитии жилищной сферы регионов. Проследив динамику диспаритета во времени, можно квалифицированно говорить о результативности государственной жилищной политики.

В предыдущих работах мы частично затрагивали вопрос о дифференциации жилищных рынков субъектов Российской Федерации, когда оценивали региональные индексы доступности жилья I_2 и I_4 (табл. 1.2.6). По итогам проведенного анализа была обнаружена относительно одинаковая неблагоприятная картина с доступностью жилья, господствующая почти на всей территории страны, за исключением ряда субъектов (например, Магаданская, Тюменская, Камчатская области). Однако исследование дифференциации региональных рынков жилья только по критерию его доступности выглядит весьма не полным. Необходимо ввести в рассмотрение дополнительные критерии: жилищная обеспеченность как фактор потребности и спроса, а также строительная активность как элемент совокупного предложения. Данный набор критериев можно считать достаточным, поскольку вместе они отражают состояние жилищного рынка через его основные компоненты: спрос, предложение и цену. Таким образом, получаем трехкритериальную схему анализа дифференциации региональных рынков жилья (рис. 1).

Доступ-

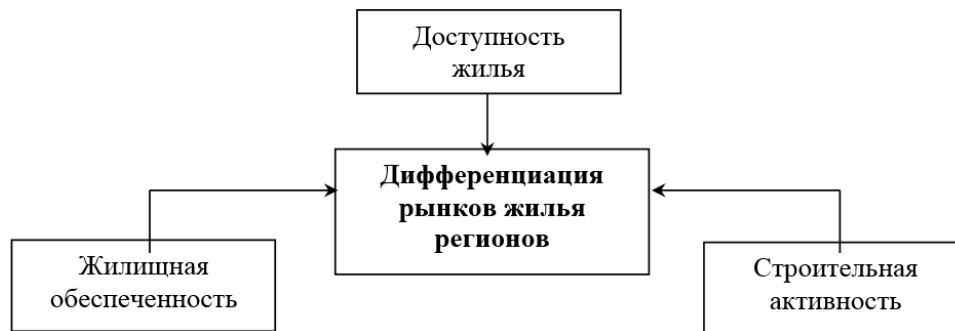


Рис. 1. Критерии оценки дифференциации региональных рынков жилья

Алгоритм оценки дифференциации региональных рынков жилья следующий.

Во-первых, для каждого из введенных в анализ критериев определяется регион-лидер, имеющий максимальный показатель по жилищной обеспеченности, доступности жилья, строительной активности. Максимальные значения показателей принимаются за 100%. Далее в отношении лидера соответствующие параметры других регионов пересчитываются в процентном отношении по приведенной ниже формуле:

$$P_{ij} = \frac{X_{ij}}{X_j^{\max}} \cdot 100\% \quad (1)$$

где i — порядковый номер региона ($i \in [1; n]$, n — число субъектов Федерации); j — порядковый номер критерия ($j \in [1; 3]$); X_{ij} — значение критерия j для региона i ; X_j^{\max} — максимальное значение критерия j региона-лидера; P_{ij} — индекс региона i относительно региона-лидера по критерию j .

В результате применения формулы (3.1.1) получаем три ряда данных, приведенных к соответствующей базе (регионам-лидерам).

На втором этапе оценки дифференциации региональных рынков жилья мы распределяем субъекты Федерации по группам в зависимости от значений индексов P_{ij} . Поскольку в нашем анализе участвуют три фактора, то теоретически группировку регионов можно осуществить в трехмерном пространстве. Однако, на наш взгляд, у этого подхода есть ряд недостатков, одним из которых является аналитическая непрозрачность.

Альтернативой данному подходу является двумерный матричный анализ, основанный на ранжировании региональных жилищных рынков по соответствующим парам критериев: «жилищная обеспеченность — доступность жилья», «жилищная обеспеченность — строительная активность», «доступность жилья — строительная активность». Таким образом, трехмерная конструкция может быть заменена матрицами. Одним из главных преимуществ матричных построений является возможность отследить не только саму дифференциацию регионов, но и определить характер взаимосвязи критериев друг с другом.

В связи с запаздыванием официальной региональной статистики апробацию методики по оценке дифференциации жилищного сектора по субъектам Российской Федерации будем проводить на данных 2004 года. Также отметим, что значения параметра доступности жилья по регионам рассчитывались как отношение среднемесячной заработной платы в субъекте Федерации к цене квадратного метра жилья на вторичном рынке (формула (2)). Выбор вторичного рынка жилья был обусловлен недостатком информации о региональных ценах на жилье первичного рынка. Как было отмечено ранее, в последние годы средние цены квадратного метра жилья первичного и вторичного рынков не сильно отличаются друг от друга.

Следуя алгоритму, определим регионы, имеющие максимальные значения жилищной обеспеченности, доступности жилья и строительной активности. Итак, лидером по числу квадратных метров на душу населения и с точки зрения доступности жилья стала Магаданская область: 26,10 и 2,42 соответственно. По объемам жилищного строительства на жителя региона первое место занимает Московская область — 0,87 кв.м/чел. В табл. 5.1 прил. 5 регионы-лидеры выделены подсветкой.

Применив формулу (1) к данным табл. 5.1 прил. 5 получаем следующие значения индексов регионов относительно максимальных величин ключевых параметров жилищного рынка. Результаты расчетов показаны в табл. 1.

Таблица 1.

Индексы субъектов Российской Федерации относительно регионов-лидеров по основным параметрам жилищного рынка

№ п/п	Регион	Индекс жилищной обеспеченности, % (Магаданская область =100%)	Относительный индекс доступности жилья, % (Магаданская область =100%)	Индекс строительной активности, % (Московская область=100%)
1	Белгородская область	86,2	17,4	61,7
2	Брянская область	85,4	12,4	19,7
3	Владимирская область	87,7	13,3	25,2
4	Воронежская область	89,7	14,7	34,8
5	Ивановская область	84,3	17,4	9,3
6	Калужская область	86,6	15,2	24,3
7	Костромская область	88,5	15,3	13,2
8	Курская область	86,6	17,2	27,6
9	Липецкая область	85,8	15,2	40,9
10	Московская область	92,0	15,9	100,0
11	Орловская область	83,1	14,4	33,2
12	Рязанская область	88,1	12,6	26,2
13	Смоленская область	89,3	16,9	29,9
14	Тамбовская область	84,7	14,9	31,4
15	Тверская область	96,2	13,5	26,0
16	Тульская область	88,1	14,3	15,4
17	Ярославская область	83,9	13,9	18,8
18	г.Москва	73,2	10,4	50,8
19	Республика Карелия	84,7	20,3	15,6
20	Республика Коми	85,4	25,7	16,4
21	Архангельская область	88,1	20,7	9,3
22	Вологодская область	90,0	18,0	27,8
23	Калининградская область	74,7	19,3	30,0
24	Ленинградская область	89,7	17,8	35,7
25	Мурманская область	85,4	41,4	0,9
26	Новгородская область	92,7	16,6	25,4
27	Псковская область	95,8	13,0	20,7
28	г.Санкт-Петербург	82,0	11,8	50,5

№ п/п	Регион	Индекс жилищной обеспеченности, % (Магаданская область =100%)	Относительный индекс доступности жилья, % (Магаданская область =100%)	Индекс строительной активности, % (Московская область=100%)
29	Республика Адыгея	87,7	18,9	10,4
30	Республика Дагестан	59,8	6,7	25,5
31	Республика Ингушетия	24,5	18,7	4,3
32	Кабардино-Балкарская Республика	59,4	19,0	28,5
33	Республика Калмыкия	76,6	14,9	20,7
34	Карачаево-Черкесская Республика	71,3	13,6	16,7
35	Республика Северная Осетия - Алания	97,3	16,3	22,3
36	Краснодарский край	72,8	13,6	41,0
37	Ставропольский край	74,7	16,8	27,5
38	Астраханская область	72,8	20,6	73,1
39	Волгоградская область	75,5	15,3	22,2
40	Ростовская область	74,3	12,0	29,8
41	Республика Башкортостан	72,4	11,7	42,7
42	Республика Марий Эл	78,2	14,4	26,1
43	Республика Мордовия	82,4	10,8	20,8
44	Республика Татарстан	77,0	15,3	54,2
45	Удмуртская Республика	70,1	13,2	26,9
46	Чувашская Республика	77,0	13,2	55,6
47	Кировская область	78,9	13,8	18,2
48	Нижегородская область	82,8	13,3	22,9
49	Оренбургская область	74,7	17,5	29,3
50	Пензенская область	82,8	12,8	22,7
51	Пермская область	73,9	19,6	18,7
52	Самарская область	78,2	16,9	30,8
53	Саратовская область	85,4	13,3	21,3
54	Ульяновская область	80,8	17,1	13,4
55	Курганская область	73,6	17,7	11,3
56	Свердловская область	78,9	16,2	23,3
57	Тюменская область	70,5	41,6	48,0
58	Челябинская область	77,0	17,8	26,3
59	Республика Алтай	59,8	13,1	23,2
60	Республика Бурятия	68,2	19,5	23,5
61	Республика Тыва	48,3	24,1	6,4
62	Республика Хакассия	73,2	19,7	22,2
63	Алтайский край	74,7	11,0	15,9
64	Красноярский край	77,8	22,0	26,2
65	Иркутская область	74,3	16,9	12,1
66	Кемеровская область	76,2	17,1	23,6
67	Новосибирская область	72,0	12,1	30,6

№ п/п	Регион	Индекс жилищной обеспеченности, % (Магаданская область =100%)	Относительный индекс доступности жилья, % (Магаданская область =100%)	Индекс строительной активности, % (Московская область=100%)
68	Омская область	75,9	17,8	29,4
69	Томская область	74,3	18,8	33,1
70	Читинская область	70,1	28,9	15,0
71	Республика Саха (Якутия)	74,7	24,9	29,2
72	Приморский край	73,2	18,0	12,2
73	Хабаровский край	75,5	17,8	14,7
74	Амурская область	75,9	25,8	10,4
75	Камчатская область	82,4	52,0	5,6
76	Магаданская область	100,0	100,0	2,6
77	Сахалинская область	82,0	26,7	12,8
78	Еврейская автономная область	77,0	26,5	6,7

Итак, мы получили ранжированные оценки основных параметров жилищного рынка по каждому региону. Зададимся теперь вопросом, а какова же степень неравенства субъектов Федерации относительно жилищной обеспеченности, доступности жилья и строительной активности. Для решения поставленной задачи введем в анализ индекс неравенства, который может быть оценен по следующей формуле:

$$I_j = \frac{\sum_{i=1}^n (100 - P_{ij})}{100(n-1)} \cdot 100\% \quad (2)$$

где I_j — индекс неравенства регионов по j -тому критерию, остальные обозначения прежние.

По сути величины I_j являются выходными результатами однофакторного анализа дифференциации региональных рынков жилья. Индекс неравенства в агрегированном виде представляет степень отрыва региона-лидера от остальных. Значение индекса I_j в 100% показывает максимальную пропасть между одним субъектом и всеми остальными, а его величина, равная нулю, свидетельствует об абсолютно одинаковых условиях, сложившихся на всех жилищных рынках субъектов Федерации, что подчеркивает однородность развития территории страны.

В табл. 2 представлены результаты расчетов индексов неравенства региональных рынков жилья Российской Федерации.

Таблица 2

Индексы неравенства регионов по жилищной обеспеченности, доступности жилья и строительной активности

Критерий жилищного рынка	Значение индекса регионального неравенства, %
Жилищная обеспеченность	21,4
Доступность жилья	82,3
Строительная активность	75,2

Информация табл. 2 позволяет установить ярко выраженное несоответствие неравенства регионов по жилищной обеспеченности неравенству по доступности жилья и строительной активности. Это свидетельствует о том, что помимо относительно равномерного распределения жилья среди доходных групп населения страны в наследство от советского времени досталась и сбалансированная территориальная структура жилищного фонда.

Однако высокие значения неравенства регионов по уровню доступности жилья и строительной активности свидетельствуют о том, что работающие рыночные механизмы направлены на углубление дифференциации жилищных рынков субъектов Российской Федерации.

Насколько могут оказаться разрушительными такие процессы? Если рассматривать среднестатистические объемы жилищного строительства как индикатор стратегического желания граждан жить на данной территории, то данные табл. 1 четко диагностируют перечень территорий, которые, по мнению населения, не привлекательны для проживания. К таким относятся 63 региона России общей численностью 93,5 млн.чел., имеющие индекс строительной активности менее 33%, в том числе: Брянская область, Владимирская область, Ивановская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Рязанская область, Смоленская область, Тамбовская область, Тверская область, Тульская область, Ярославская область, Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская область, Вологодская область, Калининградская область, Мурманская область и др. (табл. 1).

По данным за 2012 год, очагами жилищного строительства, с индексом строительной активности более 50%, стали только 7 субъектов Российской Федерации, среди которых Московская область, Астраханская область, Белгородская область, Москва, Санкт-Петербург, Татарстан и Чувашская Республика (табл. 1). на долю этих регионов приходится около 29,2 млн. чел., или 20,5% населения страны, а также почти 40% годового объема строительства нового жилья. Таким образом, в последнее время точками роста стали некоторые регионы Центрального федерального округа и несколько субъектов Федерации из Приволжского федерального округа. Что касается, например, Дальнего Востока, Сибири, Урала, то эти территории в плане жилищного строительства в 2012 году в целом оставались депрессивными.

Рассмотренные индексы регионального неравенства могут быть дополнены еще двумя важными индикаторами, показывающими степень дифференциации субъектов Российской Федерации с точки зрения распределения имеющегося жилищного фонда и новостроек. В основе методики их построения лежит плодотворный подход к оценке неравенства К.Джини. Идея заключается в том, чтобы оценить региональную неравномерность распределения жилищного фонда и нового жилья среди населения субъектов Российской Федерации. Если в главе 1 доходный и жилищный индексы Джини рассчитывались относительно доходов населения, то здесь коэффициенты неравенства будем определять относительно количества жителей регионов.

Для формирования массива данных по первому показателю регионы России необходимо выстроить в порядке возрастания жилищной обеспеченности и далее рассчитать кумулятивную долю населения регионов и приходящуюся на эти регионы накопленную долю жилищного фонда. Аналогичным образом обрабатываются данные для регионального индекса распределения новостроек, однако здесь субъекты Федерации располагаются в порядке возрастания строительной активности. Далее по формуле (3) рассчитываем искомые индексы дифференциации жилищного сектора регионов:

$$G^R = \left(1 - 2 \cdot \sum_{i=0}^{n-1} (X_{i+1} - X_i) \cdot (Y_{i+1} + Y_i) / 2 \right) \cdot 100\% \quad (3)$$

где G^R — индекс региональной концентрации жилищного фонда (новостроек); n — число регионов, включенных в выборку ($n=79$); i — порядковый номер региона; X_i — кумулятивная (накопленная) доля населения, проживающего на территории регионов с порядковым номером от 1 до i ; Y_i — кумулятивная доля жилищного фонда (новостроек), приходящаяся на долю регионов с порядковым номером от 1 до i .

В табл. 3 в компактном виде представлены распределения жилищного фонда и новостроек 2004 года в региональном аспекте, а также значения региональной концентрации жилищного фонда и новостроек по состоянию на 2004 год.

Таблица 3

Распределение жилищного фонда и новостроек по регионам России в 2012 году

Кумулятивная доля населения регионов, %	Кумулятивная доля жилищного фонда, %	Кумулятивная доля новостроек, %
0,0	0,0	0,0
10,0	8,6	3,1
20,0	18,6	8,2
30,0	26,2	14,9
40,0	37,0	22,2
50,0	47,2	30,1
60,0	56,5	38,6
70,0	66,5	48,1
80,0	77,2	60,6
90,0	89,0	76,7
100,0	100,0	100,0
Индексы региональной концентрации		
жилищного фонда, %	5,5	
нового жилья, %	30,1	

Результаты расчетов, представленные в табл. 3, соотносятся с выводами, полученными в главе 1. Необходимо отметить, что индекс регионального распределение нового жилья по регионам страны (30%) качественно сопоставим с доходным индексом Джини (38%), а индекс региональной концентрации жилищного фонда (5,5%), — с жилищным индексом Джини (7%). Выявленные соотношения показывают, что принцип размещения площадок жилищного строительства в регионах носит рыночный характер, направлен на усиление концентрации жилья не только по доходным группам населения, но и по субъектам Федерации. Таким образом, рынок не может обеспечить однородность развития территории страны, в связи с чем

актуализируется необходимость проведение соответствующей государственной политики, основанной на принципах селективного регулирования.

Графическая интерпретация данных табл. 3 показана на рис. 2. Однако стоит учитывать, что структуризация данных по оси абсцисс для каждой из кривых носит специфический характер: для индекса региональной концентрации жилья — по мере возрастания жилищной обеспеченности населения территории, а для индекса региональной концентрации новостроек — по мере роста строительной активности в субъектах Российской Федерации.

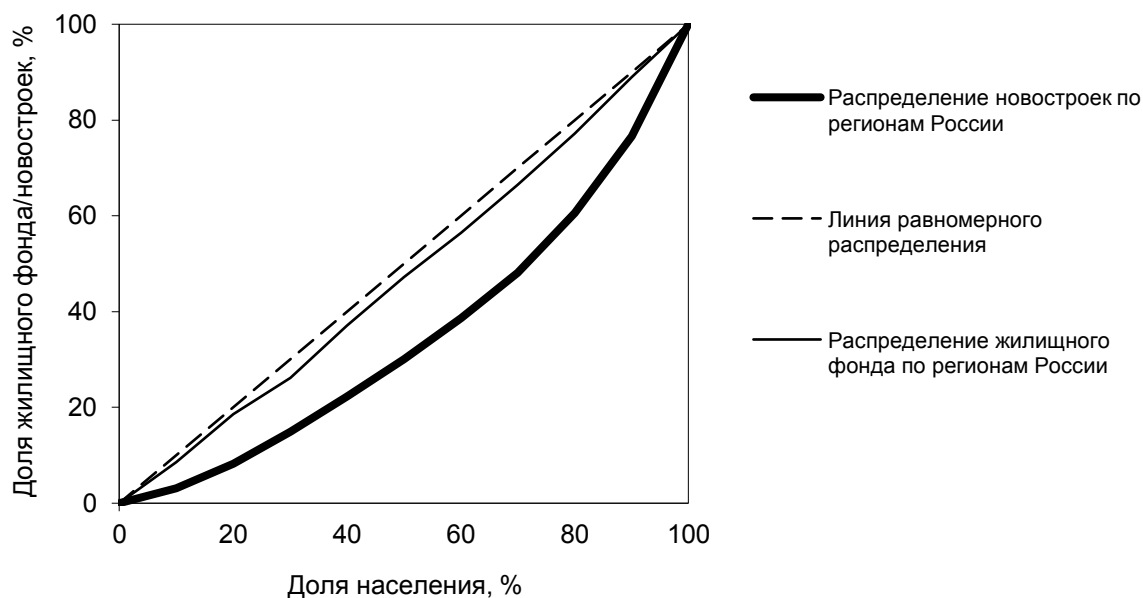


Рис. 2. Распределение жилищного фонда и новостроек в региональном аспекте

Анализируя характер траекторий распределения жилищного фонда и новостроек по регионам страны (рис. 2), нетрудно видеть их качественное соответствие с кривыми Лоренца для жилья и доходов, показанных на рис. 2. Таким образом, можно сделать вывод о том, что региональная концентрация жилья и объемов нового жилищного строительства почти совпадает с концентрацией тех же параметров жилищного сектора по доходным группам населения. Это говорит о тесной взаимосвязи регионального и социального факторов. С точки зрения управления, данный вывод весьма значимый, поскольку реализация эффективной региональной политики может приводить к улучшению социального климата, и, наоборот, эффективная социальная политика автоматически отражается на однородности развития регионов.

Рассмотренные выше методики оценки дифференциации жилищных рынков регионов и соответственно показатели эффективности государственной жилищной политики относятся к так называемому однофакторному анализу. Теперь усложним задачу и попытаемся установить взаимосвязи между тремя основными критериями дифференциации региональных жилищных рынков. Прежде всего, нас будет интересовать проверка следующих двух гипотез. Первая гипотеза — строительная активность в регионе обратно пропорциональна жилищной обеспеченности, и вторая — строительная активность в регионе прямо пропорциональна индексу доступности жилья. По сути, данные предположения описывают следующие региональные закономерности рынков жилья субъектов Российской Федерации: чем больше жилья у населения региона, тем меньше объемы жилищного строительства, и рост покупательской способности заработной платы на рынке недвижимости ведет к увеличению

предложения нового жилья. Таким образом, мы переходим в плоскость двухфакторного анализа.

В основе методики двухфакторного анализа лежит алгоритм построения матриц и последующая процедура распределения регионов по ячейкам этой матрицы в соответствие со значениями рассматриваемых параметров жилищных рынков. Для проверки на истинность предложенных гипотез на основе данных табл. 1 построим две матрицы: «жилищная обеспеченность — строительная активность» и «доступность жилья — строительная активность» (рис. 3 и рис. 4). Разделив процентную шкалу на три равных интервала (0; 33), (33; 66) и (66; 100), получаем девять ячеек, по которым и будут распределяться регионы. В некоторых ячейках матрицы в круглых скобках указаны порядковые номера регионов в соответствии с табл. 1.

Информация, представленная на рис. 3 и 4 позволяет сделать следующие выводы.

Во-первых, сопоставляя факторы жилищной обеспеченности и строительной активности (рис. 3), можно сказать, что в регионах с низким числом квадратных метров на человека (например, Ингушетия, Дагестан, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Алтай, Тыва) активизация жилищного строительства не просматривается, также как и в 58 регионах страны с индексом жилищной обеспеченности от 66% до 100%. Если бы картина была обратной, регионы (30), (31), (32), (59), (61) заняли бы пустующие ячейки в левой верхней части матрицы.

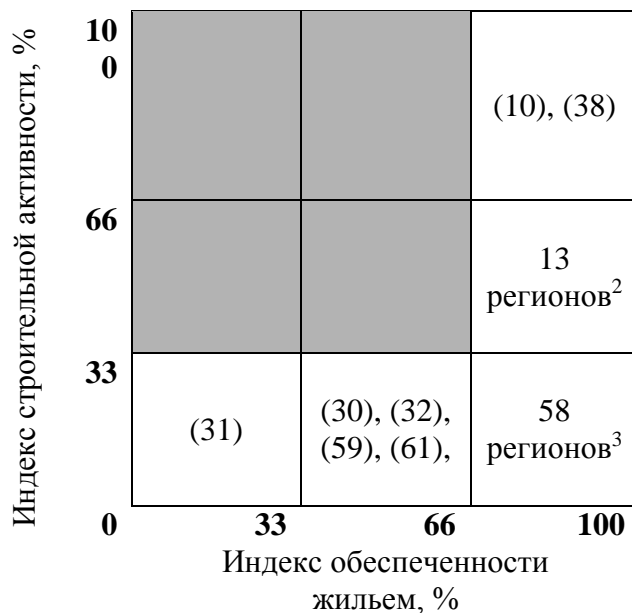


Рис. 3. Матрица региональных жилищных рынков «жилищная обеспеченность — строительная активность»

² В том числе регионы со следующими порядковыми номерами: (1); (4); (9); (11); (18); (24); (28); (36); (41); (44); (46); (57); (69) (табл. 3.1.1).

³ В том числе регионы со следующими порядковыми номерами: (2); (3); (5); (6); (7); (8); (12); (13); (14); (15); (16); (17); (19); (20); (21); (22); (23); (25); (26); (27); (29); (33); (34); (35); (37); (39); (40); (42); (43); (45); (47); (48); (49); (50); (51); (52); (53); (54); (55); (56); (58); (60); (62); (63); (64); (65); (66); (67); (68); (70); (71); (72); (73); (74); (75); (76); (77); (78) (табл. 3.1.1).

Во-вторых, рис. 3.1.3 позволяет диагностировать несбалансированность региональных индексов жилищной обеспеченности и строительной активности. Это выражается в том, что субъекты Российской Федерации не расположились по диагонали матрицы, в соответствии с которой меньшему числу квадратных метров на душу населения соответствует больший объем ввода нового жилья. Также не работает и другая диагональ, когда масштабы жилищного строительства прямо пропорциональны жилищной обеспеченности.

Переходим к следующей матрице (рис. 4). Первое, что бросается в глаза, — это пустые ячейки в ее правой верхней части. Экономический смысл данной «пустоты» следующий. Высокая доступность жилья в региональном аспекте не является магнитом для строительных компаний. В условиях России высокая доступность жилья свидетельствует о вымирании региона, когда жители распродают свою недвижимость и перебираются в более благоприятные для жизни районы. Такая ситуация актуальна для северных территорий: Мурманской, Камчатской и Магаданской областей (рис. 4). Высокая жилищная обеспеченность и доступность жилья в этих регионах являются показателями их социально-экономического нездоровья, а не достигнутыми успехами в развитии. Таким образом, формально региональные рынки жилья кризисных областей могут быть признаны благополучными, однако существует реальная угроза, что данные рынки вообще могут скоро прекратить свое существование ввиду сокращения числа их участников.

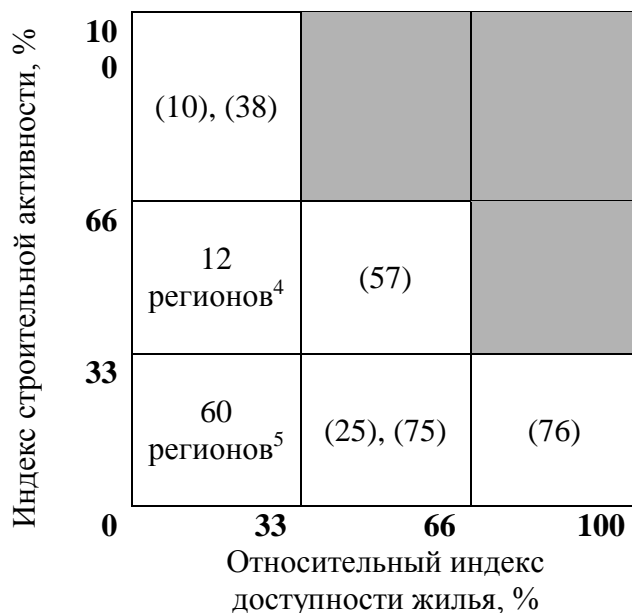


Рис. 4. Матрица региональных жилищных рынков «доступность жилья — строительная активность»

Другой важный вывод, вытекающий из матрицы «относительный индекс доступности жилья — индекс строительной активности», касается закономерности, работающей для 60 регионов страны, в соответствии с которой низкая платежеспособность зарплаты на рынке жилья продуцирует низкие объемы жилищного строительства. Однако есть и субъекты Федерации, для которых свойственны другие закономерности, например, Московская и Астраханская области.

У обеих матриц есть следующая общая черта: наличие кластера пассивных регионов (58-60 территорий), которые, с одной стороны, будучи где-то однородными по уровню развития, обеспечивают социальную стабильность, а, с другой стороны, не отличаясь динамичным развитием жилищного сектора, способствуют консервации неблагоприятной ситуации в жилищной сфере.

Таким образом, ни гипотеза об обратной, ни о прямой зависимости между жилищной обеспеченностью жителей региона и строительной активностью не подтвердилась. Потенциальная потребности в жилье населения большинства регионов страны мало влияют на планы строителей. Последние ориентированы на регионы, привлекающие финансовые потоки. Предположение о том, что объем ввода нового жилья прямо пропорционален уровню его доступности, работает только в области малых значений индекса I (рис. 4), поскольку высокая доступность жилья приравнивается к кризису жилищного рынка региона. Данное обстоятельство необходимо учитывать при интерпретации показателей развития региональных жилищных рынков.

⁴ В том числе регионы со следующими порядковыми номерами: (1); (4); (9); (11); (18); (24); (28); (36); (41); (44); (46); (69) (табл. 3.1.1).

⁵ В том числе регионы со следующими порядковыми номерами: (2); (3); (5); (6); (7); (8); (12); (13); (14); (15); (16); (17); (19); (20); (21); (22); (23); (26); (27); (29); (30); (31); (32); (33); (34); (35); (37); (39); (40); (42); (43); (45); (47); (48); (49); (50); (51); (52); (53); (54); (55); (56); (58); (59); (60); (61); (62); (63); (64); (65); (66); (67); (68); (70); (71); (72); (73); (74); (77); (78) (табл. 3.1.1).

Итак, проведенное исследование дифференциации жилищной сферы по субъектам Российской Федерации позволило выявить рыночные механизмы, направленные на увеличение региональной концентрации жилищного фонда. Данный процесс пока притормаживается вследствие невысоких темпов строительства жилья, однако в ближайшем будущем следует ожидать усиление дивергенции региональных жилищных рынков.

На сегодняшний день активно проводимая государством жилищная политика не обеспечена адекватным методическим инструментарием оценки результативности принимаемых мер. В следующем параграфе мы рассмотрим методическую часть системы мониторинга состояния жилищной сферы.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кухтин П.В. Методология управления земельными ресурсами // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004. — 264 с.
2. Кухтин П.В. Экономическая оценка земель населенных пунктов (теория, методика, практика) // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2005. — 187с.
3. Кухтин П.В., Левов А.А., Стадолин М.Е. Управление жилищно-коммунальным комплексом как объектом муниципального имущества // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004.
4. Кухтин П.В., Левов А.А. Маркетинг и экономическая оценка земельно — имущественного комплекса городов (населенных пунктов): учебно-методическое пособие // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 262с.
5. Кухтин П.В., Левов А.А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 410с.
6. Кухтин П.В., Левов А.А., Дружков Р.В., Тихомиров Р.А.. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне // Монография. — М.: Издательство ООО «ПКТ Альтекс», 2008. — 237с.
7. Кухтин П.В., Левов А.А. Управление земельными ресурсами: Учебно-методическое пособие. — 2-е изд. — М.: Карпов Е.В., 2006. — 59 с.
8. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — СПб.: Питер, 2005.— 384 с.
9. Кухтин П.В., Левов А.А., Мирзалиев М.Н., Ряховская А.Н., Широков А.Н., Юркова С.Н. Управление муниципальным хозяйством и местными финансами: Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2004. — 242 с.
10. Кухтин П.В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. -448 с.
11. Кухтин П.В., Левов А.А., Руднев А.В., Семкина О.С., Хаванова Н.В., Антонов А.Н. Инфраструктура муниципальных образований // Инфраструктура муниципальных образований. Учебное пособие под ред. П.В. Кухтина — М.: КНОРУС, 2008. — 208 с.
12. Кухтин П. В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 136с.
13. Кухтин П. В., Левов А.А., Левов Ф.А., Левов Н.А. «Государственная стратегия управления земельными ресурсами на государственном и муниципальном» коллективная монография - Москва: Издательство «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 154 с.
14. Моттаева А.Б. Методология пространственного распределения предпринимательских структур региона на основе развития транспортной инфраструктуры/А.Б.Моттаева.-СПб.: Изд-во «Астерион», 2013. – 301 стр.

15. Моттаева А.Б. Региональная практика стимулирования инвестиционной активности и инноваций. Журнал Мир экономики и права– 2012. – №3.
16. Стратегия государственного управления собственностью: государственный и муниципальный аспект. Коллективная монография под общей ред. к.э.н., доцента Кухтина П.В., д.э.н., доцент Моттаевой А.Б.: Коллективная монография. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 366 с.
17. Гринкевич Л.С., Н.К. Сагайдачная и др. «Государственные и муниципальные финансы России.», М.: НОРМА., 2007.
18. Гараев И.Г «Правовое обеспечение ГФК в современной России». М.: Акалис., 2004
19. Овсянников Л.Н «Экономическая необходимость закона о государственном финансовом контроле». М.: Радуга, 2008

Рецензент: Мохов Андрей Игоревич, профессор, доктор технических наук, заведующий кафедрой, декан, НОУ ВПО «Институт государственного управления, права и инновационных технологий».

Kuhtin Petr Viktorovich

Financial Academy at the Government of the Russian Federation
Russia, Moscow
E-mail: uzr777@mail.ru

Solovyova Marina Viktorovna

Financial Academy at the Government of the Russian Federation
Russia, Moscow
E-mail: uzr777@mail.ru

Differentiation of the housing market

Abstract: One of the main tasks of the Federal authorities in the implementation of regional policy is to achieve a uniform development of the country. This also applies to housing markets of subjects of the Russian Federation. When it comes to regional policy of the Federal authorities in different socio-economic areas, including in the housing sector, it is necessary to take into account the differences in levels of development of regions. When this becomes relevant classification of subjects of the Russian Federation on forwards and catching up. The index of regional inequality in the distribution of housing. Clustering of regions from the point of view of the level of development of their housing markets has a dual management value. First, it will allow us to identify regions that require priority assistance from the Federal government, and, secondly, to identify disparity in housing development regions. Tracing the dynamics of the disparity in time, you are qualified to speak on the performance of public housing policy. Indicators of housing of the Gini index, graphics, indexing, methods of two-factor analysis, matrix, feature estimation,

Keywords: regional policy; regional indexes of inequality; clustering regions; matrix analysis; disparate regional development; Indicators of housing of the Gini index; graphics; indexing; methods of two-factor analysis; matrix feature evaluation.

REFERENCES

1. Kuhtin PV Methodology of management of land resources // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004.-264S.
2. Kuhtin PV Economic evaluation of land of settlements (theory, methodology, practice) // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2005. - S.
3. Kuhtin PV, BGN AA, Sadolin M.E. Ter-Minassian Department of housing and communal complex as an object of municipal property // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004.
4. Kuhtin PV, BGN A.A. Marketing and economic evaluation of land - property complex of cities (localities): textbook // Educational-methodical manual): FGNU "Russian nauchnyi center of state and municipal management", 2003. - S.
5. Kuhtin PV, BGN A.A. Methodology of management of land-property complex of the region // Educational-methodical manual): FGNU "Russian nauchnyi center of state and municipal management", 2003. - S.
6. Kuhtin PV, BGN A.A., Cronies R.V., Tikhomirov A... Methodology of land management at the regional level // Monograph. - M: Publishing house OOO "FCT Altex", 2008. - S.
7. Kuhtin PV, BGN A.A. land Management: Educational-methodical manual. - 2-e Izd. - M: Karpov, E.V., 2006. - 59 C.
8. Kuhtin PV, BGN A.A., Lobanov CENTURIES, the Army O.S land Management: Training manual - SPb.: Peter, 2005.- 384 S.
9. Kuhtin PV, BGN A.A., Mirzaliyev M.S., Ryakhovsky A.N., Shirokov A.N., Yurkova S.N. The management of the municipal economy and local Finance: Educational-methodical manual): FGNU "Russian scientific center of state and municipal management", 2004. - 242 S.
10. Kuhtin PV, BGN A.A. Morozov, VY, Rudnev A.V., the Army O.S, havanova NV land Management-tutorial - 2-e Izd. - SPb.: Peter, 2006. -448 S.
11. Kuhtin PV, BGN A.A., Rudnev A.V., the Army O.S, Havanova N.V., Antonov A.N. Infrastructure mosalini formations // the Infrastructure of municipal formations. The textbook edited by the PV kuhtina - M: KNORUS, 2008. - 208 S.
12. Kuhtin P. C. Government strategy for management of land resources: the methodology of control. - Moscow: "MTK-STROY", 2013. - S.
13. KUHTIN P. Century. "STATE STRATEGY for MANAGEMENT of LAND RESOURCES: IN the STATE AND MUNICIPAL LEVEL" collective monography - Moscow: Publishing house "MTK-STROY", 2013. - 154 with.
14. Mottaeva AB Methodology of the spatial distribution of business organizations in the region through the development of transport infrastructure / A.B.Mottaeva. SPB. Univ "Asterion", 2013. - 301 pages
15. Mottaeva AB Regional practice stimulating investment and innovation. World Journal of Economics and Law 2012. - № 3.

16. The strategy of the state property management: state and municipal responsibility. Collective monograph under the General editorship Ph.D., assistant Professor kuhtina P.V., doctor of Economics, Professor of Mottainai A.B.: Collective monograph. - Moscow: "MTK-STROY", 2013. - 366 S.
17. Grinkevich L.S, N.K Sagajdachnaja i dr. «Gosudarstvennye i municipal'nye finansy Rossii.», M.: NORMA., 2007.
18. Garaev I.G «Pravovoe obespechenie GFK v sovremennoj Rossii». M.: Akalis., 2004
19. Ovsjannikov L.N «Jekonomicheskaja neobhodimost' zakona o gosudarstvennom finansovom kontrole». M.: Raduga, 2008