

Территориальная структура рынка жилой недвижимости Крымского региона

Таврический национальный университет им. В. И. Вернадского, г. Симферополь
e-mail: gurrov@mail.ru

Аннотация. *Анализируются особенности территориальной структуры рынка жилой недвижимости рекреационного региона на примере Крыма. Разработан алгоритм анализа и географической сегментации регионального рынка жилья. Определены главные факторы территориальной дифференциации цен на жилье в регионе, основные проблемы рынков жилой недвижимости районов Крыма и пути их решения.*

Ключевые слова: *рынок жилой недвижимости, географические факторы ценообразования, рекреационный регион, географическая сегментация.*

Введение

Процессы экономического реформирования в Украине выдвигают ряд сложных проблем, с которыми общественная география раньше не сталкивалась. К их числу следует отнести проблемы рынка жилой недвижимости. Данный сектор экономики чрезвычайно социально значим, т.к. жилье является главной материальной ценностью граждан, источником удовлетворения их физиологических потребностей. Развитие жилищного рынка оказывает существенное влияние на экономическое состояние региона. Многочисленные проблемы рынка жилой недвижимости неразрешимы без пространственного их понимания и регулирования. Рынок жилья Крыма имеет особую территориальную структуру, которая определяется рекреационной спецификой региона, что требует разработки специальной методики экономико-географического исследования.

Большинство общественно-географических исследований рынка недвижимости ограничивались анализом состояния жилищного рынка городов-миллионеров [1;2;6;8;12], отдельные географические работы по рынку недвижимого имущества были посвящены изучению территориальных особенностей регионального и национального земельного рынка [7;9]. Большой вклад в формирование понятийно-терминологического аппарата общественно-географического исследования рынка жилья был сделан в рамках экономики недвижимости [5]. В Украине сформировались теоретико-методологические основы маркетинговой географии [13] и общественно-географические основы изучения рынков услуг и товаров. В то же время, региональный рынок жилой недвижимости в географических работах крайне слабо изучен. Не разработана комплексная методика территориальной сегментации рынка жилья. Не изучена пространственная специфика жилищного рынка рекреационного региона.

Цель – выявление географических факторов и тенденций развития рынка жилой недвижимости Крымского региона для оптимизации его территориальной структуры.

Материалы и методы

Для достижения цели исследования использованы данные Управления статистики АР Крым и г. Севастополь, Крымского регионального отделения Ассоциации специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины, данные сети Интернет и результаты собственных наблюдений.

Выделено 5 этапов исследования: объектно-инфраструктурный, конъюнктурный, корреляционный, кластерный и конструктивный. Использован корреляционно-кластерный подход, который объединил 2 метода:

- корреляционно-регрессионный метод для выявления главных факторов влияющих на рынок и признаков сегментации. Признаки корреляционно-регрессионного анализа территориальной системы рынка жилой недвижимости были разделены на рыночные и внерыночные. Для достижения цели было использовано 85 показателей.
- кластерный метод, в котором главные признаки, выделенные по тесноте связи, непосредственно использовались для географической сегментации (рис. 1).

Результаты и обсуждение

Территориальный анализ объектов жилой недвижимости разных типов в Крыму показал, что, несмотря на ликвидность, однокомнатных квартир в регионе значительно меньше, чем двух- и трехкомнатных, что является следствием советской, нерыночной специфики застройки. Поэтому максимальный удельный вес однокомнатных квартир приходится на административно-территориальные единицы с динамичным рынком – это курортные районы (все горсоветы ЮБК, Евпатория и Саки). Причем, наибольший показатель отмечается в Ялте (около 40 %) [10].

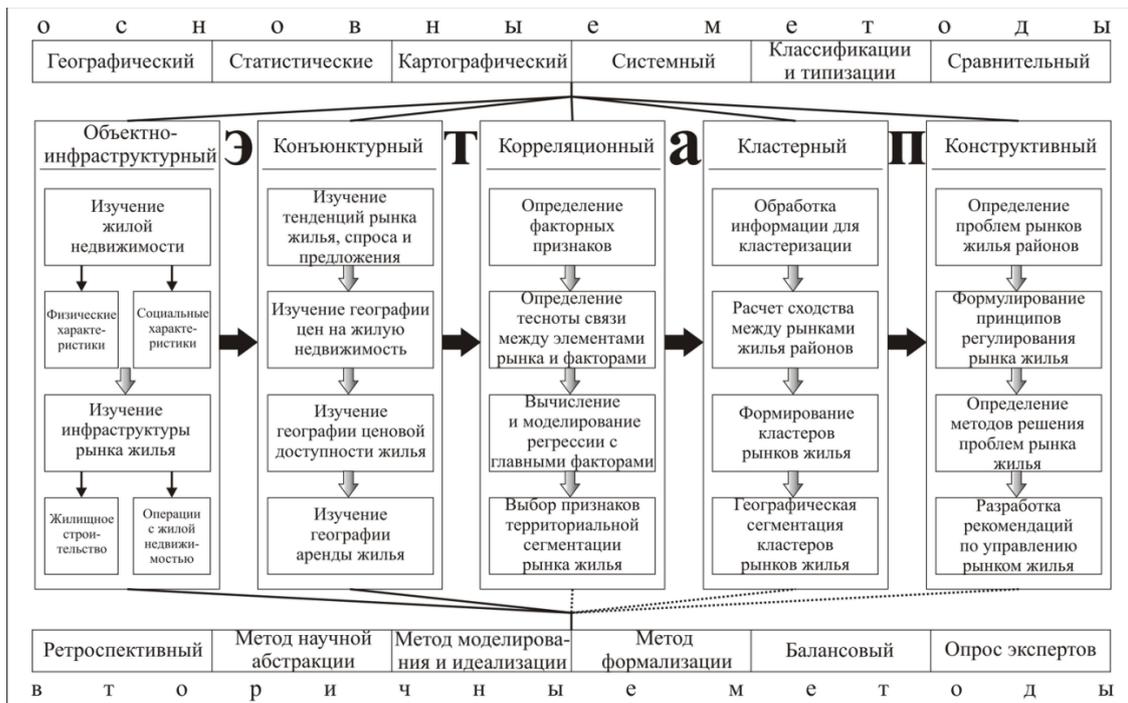


Рис. 1. Структурно-графическая схема общественно-географического исследования территориальной системы рынка жилой недвижимости (составлено автором)

Максимальная доля «довоенной» жилой недвижимости также отмечается в Ялте (около 45 %) и других горсоветах ЮБК, что является следствием активного рекреационного освоения Южного берега во второй половине 19 – первой половине 20 века, ставшего фактором развития жилищного строительства в регионе в тот период. Вне южнобережных территорий, в Крыму преобладает жилье, построенное с 1960-х годов по настоящее время.

Более половины жилой недвижимости Крыма относится к пятому классу, что указывает на относительно низкое ее качество. Размещение высококлассного жилья в Крыму значительно определяется рекреационно-географическим фактором. Так, домов 1 класса в регионе всего около 1 %, тогда как в Ялтинском горсовете к этому классу относится 1/5 часть жилого фонда. Такая недвижимость практически отсутствует в Северном и Западном Крыму [10]. Жилье Крыма крайне неравномерно обеспечено основными коммуникациями. Имеются проблемы с оснащенностью жилья в Северном Крыму и проблемы газификации в Большой Ялте.

К косвенным показателям качества жилья в работе был отнесен планировочный коэффициент, т.е. отношение жилой площади объектов к общей. Он обратно пропорционален качеству жилья, т.к. в недвижимости высших классов более просторные нежилые помещения, связан с рекреационным фактором. Соответственно, минимальный показатель отмечался в западной части ЮБК (0,56), максимальный в Краснопереконском районе (0,68) (рис. 2).

Одной из важнейших социальных характеристик развития рынка жилой недвижимости является обеспеченность населения общей площадью жилья. В Крыму в 2013 году на одного жителя приходилось 20,4 кв. м общей площади жилого фонда, что заметно ниже показателя по Украине (23,7) и в несколько раз ниже обеспеченности в экономически развитых странах мира. Особенно остро проблема обеспеченности жильем стоит в центральных районах Крыма, где на 3 жителей приходится менее 1 квартиры. В квартирной очереди в Крыму пребывает более 90 тыс. субъектов. Минимальный индекс улучшения жилищных условий отмечается на ЮБК и в Симферополе (менее 0,4), где квартирная очередь наиболее велика.

Размещение жилищного строительства в Крыму обусловлено рекреационно-географическим положением, традиционно высокими относительными показателями выделяется Южное побережье. Во всех горсоветах ЮБК на 1 жителя приходится более 0,5 кв.м введенной за год в эксплуатацию общей площади жилой недвижимости.

По относительным показателям развития строительной инфраструктуры рынка жилой недвижимости выделяется Симферополь. В большинстве глубинных районов Северного Крыма субъектов сферы строительства более чем в 100 раз меньше, чем в столице АРК, относительные показатели также низки. Субъектов, осуществляющих операции с недвижимостью, в Крыму почти в 2 раза больше, чем субъектов строительства [10;11], что является результатом активного развития посреднической инфраструктуры рынка жилья региона. Тенденции их размещения сходны с размещением сферы строительства.

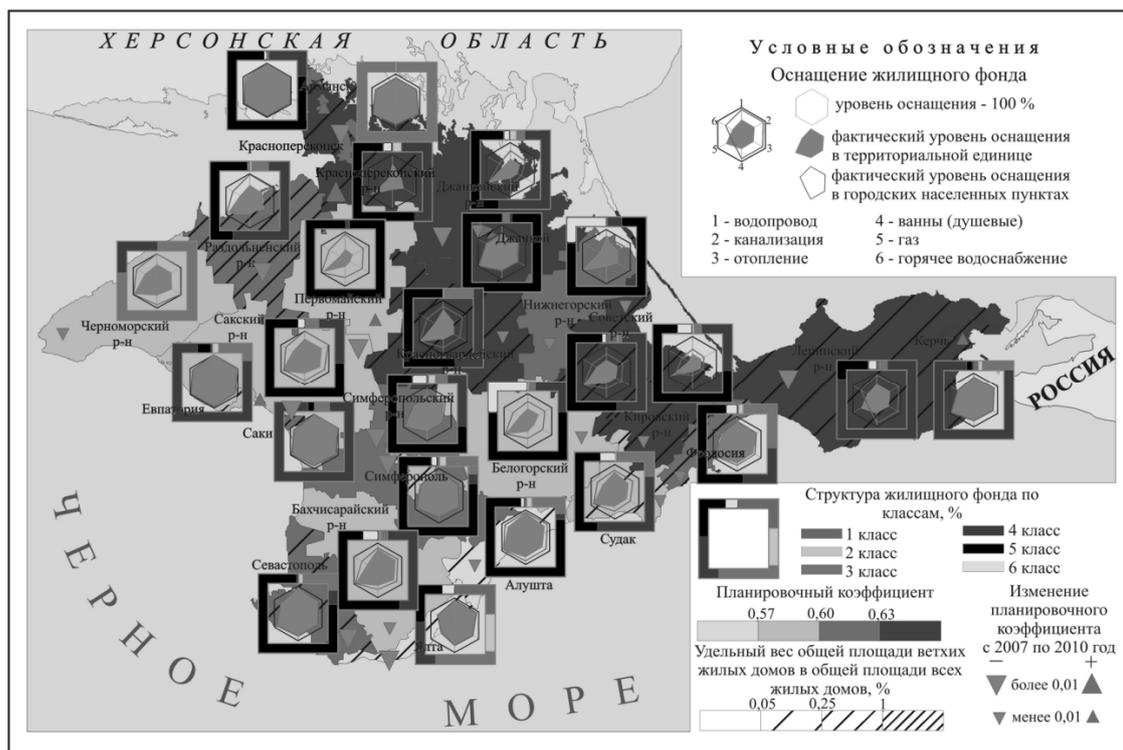


Рис. 2. Качество жилой недвижимости в Крыму. Масштаб 1:2000000 (составлено автором)

С 2001 по 2013 год наблюдалось три выраженных этапа динамики цен на жилье в Крыму:

1. период резкого подъема (2001- середина 2008);
2. период резкого падения (середина 2008- середина 2009);
3. период стабилизации и постепенного падения (начиная с середины 2009).

В изменении цен населенных пунктов присутствовала определенная синхронность и относительно статичное территориальное соотношение. Падение, начавшееся в 2008 году, характерно для всей Украины и было вызвано глобальным экономическим кризисом.

Тенденции территориальной дифференциации цен на жилую недвижимость демонстрируют карты псевдоизоцен (рис. 3). Цены увеличиваются с приближением к побережью, особенно южному, к Симферополю и главным автомагистралям. Наиболее высокие цены отмечаются в Большой Ялте, особенно Форосе. Наиболее низки цены в глубинных селах Крыма, где они в 10 и более раз меньше [4].

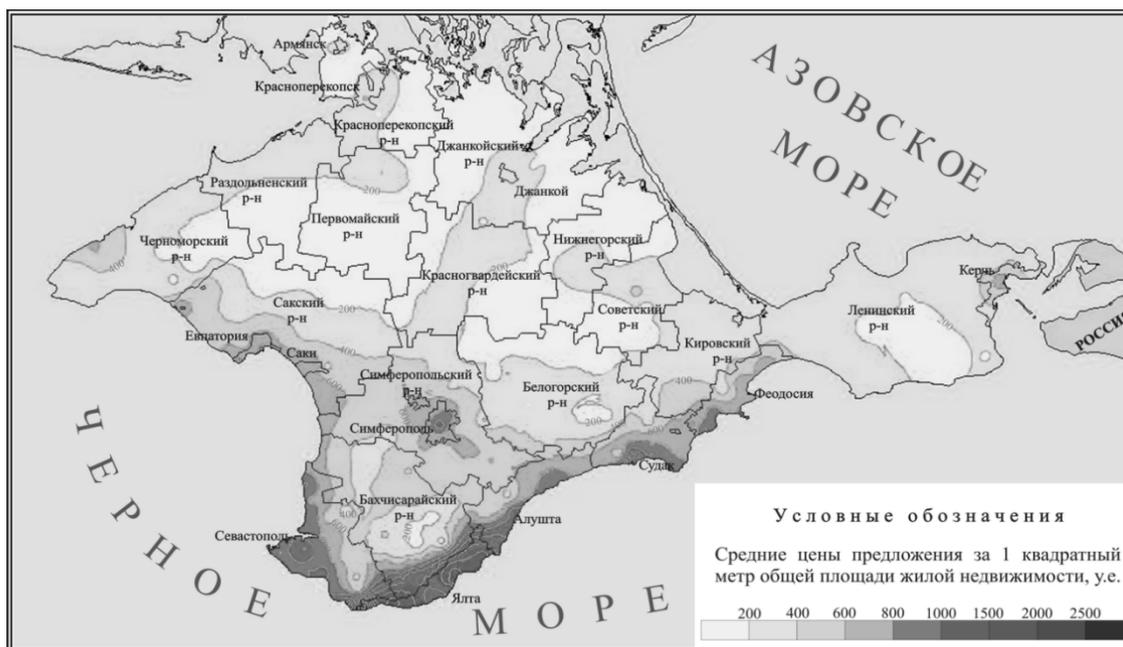


Рис. 3. Псевдоизоцены предложения общей площади жилой недвижимости Крыма по состоянию на конец 2011 года. Масштаб 1:2000000 (составлено автором).

По данным о ценах были вычислены различные индексы доступности жилья. Доступность рассчитывалась как для покупки недвижимости в своей территориальной единице, так и в других. Наиболее недоступно для крымчан жилье в Большой Ялте. Так, средним семьям 10 административно-территориальных единиц Крыма для накопления средств в этом районе необходимо более 100 лет. Наибольший интерес представляет международный индекс доступности жилья с кредитом (HAI), оптимизированный для условий украинского кредитования. Для средней крымской семьи недоступно с кредитом жилье Ялты, жилье других районов было отнесено к доступному условно, т.к. для ипотеки необходим большой аванс (30 – 70%) [3].

Также были изучены географические тенденции рынка аренды. В курортных населенных пунктах жилую недвижимость часто сдают ежемесячно в период с сентября по май или июнь. Главным показателем различий локальных рынков недвижимости был выделен удельный вес предложений аренды с учетом сезонности в общем количестве предложений аренды. Доля предложений аренды жилой недвижимости, учитывающих сезонность в Крыму увеличивается с приближением к морю, достигая в отдельных курортных населенных пунктах 100 %. В глубинных районах Крыма такие предложения отсутствуют.

Был произведен корреляционно-регрессионный анализ. Математически выявлено, что на территориальную дифференциацию ценообразования на жилье в Крыму влияют, главным образом, 2 группы факторов:

- Социально-экономические факторы. Сильнейшее влияние из них оказывает развитие социальной инфраструктуры, особенно обеспеченность субъектами транспорта и связи.
- Рекреационно-географические факторы. Самое сильное влияние оказывают климатические ресурсы, особенно зимние температуры и продолжительность периода, благоприятного для отдыха и туризма.

В результате корреляционно-регрессионного анализа было выделено 14 признаков кластерного анализа для географической сегментации рынка жилой недвижимости. Выявлено 8 типов рынков жилой недвижимости Крыма, которые подразделяются на 16 географических сегментов регионального рынка (рис. 4).



Рис. 4. Географическая сегментация рынка жилой недвижимости Крыма. Масштаб 1:2000000. Источник: составлено автором.

Был проведен анализ проблем рынка жилой недвижимости Крыма. К экономико-географическим проблемам рынка жилой недвижимости Крымского рекреационного региона следует отнести асимметрию его развития, многолетнее недофинансирование отдельных субрегиональных рынков, отсутствие рациональной геомаркетинговой политики, увеличение объемов старения и выбытия существующей жилой недвижимости, особенно в районе ЮБК, негармоничное взаимодействие территориальной системы рынка жилой недвижимости с территориальной рекреационной системой в этом районе.

Разработаны приоритетные рекомендации по управлению сегментами рынка жилой недвижимости Крыма. В районах со значительной ценовой недоступностью необходимо стимулирование ипотечного кредитования, в сегментах с ветхим и старым жилфондом – его реновация, в городских рынках жилья

– экологизация жилой среды, в сегментах с активным жилищным строительством – регулирование гармоничности застройки, в «точках роста» рынка жилья – инновационный региональный менеджмент, в курортных районах – консолидация рынка жилья с рекреационным комплексом.

Выводы и рекомендации

Таким образом, установлено, что рынок жилой недвижимости Крыма характеризуется большими территориальными диспропорциями. В регионах Северного Крыма практически отсутствуют высококлассные дома, в г. Ялте они составляют значительную часть жилфонда. Цены на жилье в отдельных курортных и глубинных населенных пунктах Крыма различаются больше, чем в 10 раз. Уровень цен на жилую недвижимость увеличивается, главным образом, с приближением к морскому побережью, Симферополю и главным автомагистралям. Их территориальное соотношение в различные периоды развития рынка было относительно статичным. Самая сильная связь территориальной дифференциации ценообразования в Крыму наблюдается с развитием социальной инфраструктуры и климатическими рекреационными ресурсами.

К наиболее актуальным проблемам рынка жилья Крыма относится многолетнее недофинансирование рынка жилой недвижимости (Северо-Крымский сегмент), проблема обеспеченности жильем (Центрально-Крымский сегмент), ценовая недоступность (Ялтинский сегмент). Для оптимизации территориальной структуры регионального рынка жилья необходима прямая финансовая поддержка государства, стимулирование ипотечного кредитования, передача ряда полномочий местным органам власти.

Литература

1. Адамс Дж. С. Геоурбанистика в США: современные проблемы и направления исследований / Дж. С. Адамс. – М. : Институт географии, 1985. – 200 с.
2. Битюкова В. Р. Экологическая ситуация как фактор дифференциации цен на жилье в г. Москве / В. Р. Битюкова, А. Г. Махрова, Е. П. Соколова // Вестник Московского университета. – Серия 5, «География». – 2006. – №6. – С. 34-41.
3. Гуров С. А. География доступности жилья в Крыму / С. А. Гуров // Геополитика и экогеодинамика регионов. – 2013. – Том 9, №1. – С. 60-68.
4. Гуров С. А. Территориальная дифференциация цен на жилье в Крымском регионе / С. А. Гуров // European Applied Sciences: modern approaches in scientific researches: Papers of the 1st International Scientific Conference, Vol 1. (December 17-19, 2012, Stuttgart, Germany) – 2012. – P.343-345.
5. Гуров С. А. Экономика недвижимости : [учебное пособие] / С.А. Гуров – Симферополь : ИТ «АРИАЛ», 2010. – 104 с.
6. Казимир Л. М. Территориальная сегментация рынка городской и загородной недвижимости Московской области [Электронный ресурс] / Л. М. Казимир // [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.realtymarket.org/IX-Nacionalnii-kongress-po-nedvijimosti/Territorialnaya-segmentaciya-rinka-gorodskoi-i-zagorodnoi-nedvijimosti-Moskovskoi-oblasti-v-AKC-MIEL-Nedvijimost.html>
7. Кутилин П. А. Географические факторы дифференциации стоимости земель городских поселений Московской области : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. геогр. наук : спец. 25.00.24 "Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география" / П. А. Кутилин – М., 2007. – 21 с.
8. Махрова А. Г. Территориальная дифференциация рынка загородного жилья в Московской области. / А. Г. Махрова // Вестник Московского университета. – Серия 5, «География». – 2006. – №2. – С. 29-34.
9. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю. М. Палеха – К. : ПРОФІ, 2006. – 340 с.
10. Ринк житла Автономної Республіки Крим у 2012 році: [статистичний збірник] / [за ред. М. Г. Бобкової] – Симферополь, 2013. – 105 с.
11. Статистичний щорічник м. Севастополя за 2011 рік: [статистичний збірник] / [за ред. М. Г. Молотової] – Севастополь, 2012. – 347 с.
12. Фоменко И. В. Географические аспекты развития рынка недвижимости в г. Москве : дисс. ... канд. геогр. наук : 25.00.24. / И. В. Фоменко – М., 2003. – 143 с.
13. Черномаз П. О. Маркетингова географія: теоретико-методологічні основи : дис. . канд. географ. наук : 11.00.02 / П. О. Черномаз – Х., 2000. – 172 с.

Анотація. С.О. Гуров *Територіальна структура ринку житлової нерухомості Кримського регіону.* Аналізуються особливості територіальної структури ринку житлової нерухомості рекреаційного регіону на прикладі Криму. Розроблено алгоритм аналізу та географічної сегментації регіонального ринку житла. Визначено головні фактори територіальної диференціації цін на житло в регіоні, основні проблеми ринків житлової нерухомості районів Криму та шляхи їхнього вирішення.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, географічні фактори ціноутворення, рекреаційний регіон, географічна сегментація.

Abstract. S.A. Gurov *Territorial structure of the housing market of the Crimean region.* Features of territorial structure of the housing market of recreational region on an example of the Crimea are analyzed. The analysis algorithm and geographical segmentation of the regional housing market is developed. Primary factors of territorial differentiation of the prices for habitation in region, the basic problems of the housing markets of the Crimean areas and a way of their decision are defined.

Keywords: the housing market, geographical factors of pricing, recreational region, geographical segmentation.

Поступила в редакцію 10.02.2014 г.