

УДК 332.834(476)+365(476)

## **ФОРМИРОВАНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ МОДЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ С УЧЕТОМ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА НАСЕЛЕНИЯ**

*Канд. экон. наук ШАНЮКЕВИЧ И. В.*

*ГП «Институт жилища – НИПТИС имени Атаева С. С.»*

Формирование белорусского рынка жилой недвижимости привело к тому, что возможности улучшения жилищных условий стали напрямую зависеть от дохода домохозяйства. Жилье (около 80 % жилых помещений находится в частной собственности), превратившись в высоколиквидное недвижимое имущество (товар), становится значимой составляющей материального благосостояния и качества жизни населения. В настоящее время параметры, дифференцирующие население по уровню дохода, образу жизни, социальному статусу и, следовательно, требованиям к жилой среде – реальная необходимость того, чтобы жилищный фонд был разнообразным. Это является еще одной причиной в целенаправленной диверсификации жилья для различных слоев населения с учетом его инвестиционного потенциала, региональных особенностей и места строительства.

Исследованию проблем развития рынка жилой недвижимости посвящены работы таких известных российских ученых, как А. Н. Асаул, А. Н. Ларионов, Г. М. Стерник, Е. И. Тарасевич, Н. Ю. Яськова, а также белорусских – А. И. Лученка, А. Д. Сидоренко, Н. Г. Синяка и ряда других. Исследование типологического разнообразия жилья – сегодня проблема малоизученная, в первую очередь в ее социально-экономической постановке. В литературе чаще встречается архитектурная типология жилья.

Типология жилья основана на многообразии различных его моделей. По авторскому мне-

нию, потребительская модель жилища – это набор функциональных, эстетических, санитарно-гигиенических и экономических характеристик, которые в совокупности отражают индивидуальные и групповые мнения потребителей и/или экспертов о требуемом качестве жилья. Модель жилища следует квалифицировать и как совокупность стандартизированных представлений каждого конкретного потребителя, группы потребителей, носителей определенной субкультуры. Эти стандартизированные в рамках индивидуальной или же групповой жилищной идеологии представления формируются уровнями социальной культуры и развития потребностей, экономического достатка, соотношением материальных и духовных ценностей. Поэтому любую устраивающую потребителя модель жилища (пещеру, ранчо, дачу, коттедж или четырехкомнатную квартиру) следует рассматривать как стандарт в системе его же ценностей и характеристик. Жилище является социально-экономической категорией, сущность которой эволюционирует в соответствии с законами развития общества.

Поэтому жилище современного человека следует рассматривать как цивилизованную среду обитания, или жилье, имеющее соответствующий комфорт, функциональное разнообразие и здоровые условия проживания. Это обуславливает изменение его содержания с учетом имеющихся на рынке стандартов жилья или их образов в сознании потребителей разных социально-экономических групп [1]. Поня-

тие «жилище» сегодня ассоциируется уже не только с его площадью и стоимостью. Большое значение стали приобретать такие характеристики жилища, как его безопасность, комфортность, приватность, отражение образа и стиля жизни [2]. Следовательно, сегодня нужно говорить о различных моделях (или стандартах) жилища.

Между тем ныне реальная проблема жилищного строительства – в производстве довольно однотипных видов жилья (за редким исключением). Так, двухкомнатные квартиры постройки 2000-х гг. мало чем отличаются по общей и жилой площади, площади кухни от квартир постройки 1955–1960 гг. Например, жилая площадь двухкомнатных «сталинок» варьируется от 27 до 39 м<sup>2</sup> (постройка 1955–1960 гг.), современных – от 29 до 36 м<sup>2</sup> (постройки 1996–2011 гг.), кухни соответственно – 11,5 и 7,8–17,3 м<sup>2</sup>. Сегодня жилищное строительство ориентировано по-прежнему на усредненного массового потребителя. За период 1999–2009 гг. в г. Минске доля панельных и блочных домов не изменилась – 69,4 и 68,6 %, точно так же кирпичных и каменных – 27,9 и 27,8 % [3]. Несмотря на то что с 2000 по 2006 г. средний размер строящихся квартир существенно вырос (с 69,8 до 80,6 м<sup>2</sup>), с 2006 по 2011 г. этот показатель уже значительно уменьшился: с 80,6 до 66,8 м<sup>2</sup> и практически вернулся к уровню начала 2000-х гг. [4].

Механизмы формирования современных потребительских моделей жилища, по мнению автора, должны учитывать следующие три важных обстоятельства.

1. Традиционный формат заселения определяется соотношением состава семьи и количества комнат в жилом помещении. По соотношению между количеством комнат ( $n$ ) и количеством членов семьи ( $m$ ) исчисляется уровень качества потребительской модели жилища. Нужно полагать, что соотношение  $m = n$  наиболее приемлемо с точки зрения комфортности и здорового образа жизни, в том числе по рекомендациям Всемирной организации здравоохранения [5]. Это соответствует уровню обеспеченности 25–26 м<sup>2</sup> общей жилой площади на одного человека в семье из нескольких человек при условии их равномерного распределения. Подобной обеспеченности соответствуют квар-

тиры современных типовых проектов при условии проживания в двухкомнатной квартире двух человек, трехкомнатной – трех и четырехкомнатной – четырех. При этом необходимо учесть значительное число семей, состоящих из одного человека, обеспеченность которых однокомнатной квартирой означает обеспечение общей жилой площадью в 42–52 м<sup>2</sup> [6].

Вместе с тем по состоянию на 01.01.2012 41 % жилищного фонда г. Минска (в России – 60 %) – это двухкомнатные квартиры (с одной спальней). Дополнительное спальное место находится в общей комнате или гостиной, хотя эти комнаты, как правило, не предусмотрены для сна. За рубежом при приобретении жилья семья исходит из своего состава (спальня для супругов и спальня каждому из детей) плюс общая гостиная [7]. Поэтому, ориентируясь на формулу  $m = n + 1$ , обеспечение жильем должно быть не менее 32–33 м<sup>2</sup> общей площади в расчете на одного жителя (примерно в 1,6 раза превышает современный показатель), что действительно удовлетворяет рациональную потребность человека в жилище.

Для определения общей площади квартиры (дома) следует также учитывать гигиенический минимум объема воздуха на одного человека – 60 м<sup>3</sup>. В «хрущевках» пороговое значение объема воздуха на человека составляет 50 м<sup>3</sup>, что в свое время было определено экономическими возможностями страны, так как соблюдение даже этой нормы осуществлялось с трудом.

2. Сегодня в силу недостаточной платежеспособности малообеспеченных групп населения во многом повторяются ошибки прошлого, когда жилье строится исходя из текущих возможностей общества, т. е. по минимальным нормам, так как семьи получают льготные кредиты на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений из расчета 20 м<sup>2</sup> на человека (в г. Минске – 15 м<sup>2</sup>) [8]. И если квартира больше, то дополнительная площадь не кредитруется на льготных условиях. Тем самым достигается синюминутная экономия кредитных ресурсов, а жилищная проблема конкретной семьи решается только на какой-то срок. При дальнейшем увеличении числа членов семьи она опять переходит в разряд нуждающихся.

Поэтому предлагается установить гарантированные пределы: для жилья эконом-класса – минимум 21 м<sup>2</sup> общей площади на человека и для комфортного жилья – минимум 28 м<sup>2</sup>. В среднем этот показатель составит около 25 м<sup>2</sup> на человека, что даст возможность приблизиться к средней обеспеченности жильем развитых европейских стран.

Проекты домов, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств граждан, также должны быть изменены по соотношению одно- и двухкомнатных квартир. При этом следует предусмотреть строительство четырех- и пятикомнатных квартир для многодетных семей (общей площадью 100–150 м<sup>2</sup>), так как им предоставлены дополнительные льготы при строительстве жилья [9].

3. Развитие потребительских моделей жилища должно обеспечиваться за счет: планировочной маневренности, зонирования квартир, увеличения площадей квартир и высоты помещений, доведения размера кухни до 12–14 м<sup>2</sup> с устройством при ней остекленной лоджии, превращения ванной комнаты в полноценное помещение для гигиены и физической культуры, размещения в многокомнатных квартирах второго туалета в передней, гардеробных, кладовых, встроенных шкафов.

По мнению автора, рынок жилья (особенно в последние годы) имеет чрезвычайно высокую капитализацию. Однако ошибка рассматривать его как простой, ненасыщенный, когда покупается все, что строители предлагают. Сегодня есть покупатели с вполне определенными требованиями к жилью по функциям, комфорту, цене, местоположению и другим характеристикам, которые предъявляются на рынке. Количество неизбежно переходит в качество, рынок продавца объективно становится рынком покупателя, для которого диверсификация и типологическое разнообразие – неотъемлемые свойства.

Расходы населения Республики Беларусь на строительство и покупку недвижимости в структуре расходов за 2005–2011 гг. изменились с 1,1 до 4,0 %, т. е. увеличились почти в четыре раза [10]. Расчеты на основании общей суммы доходов населения в 2011 г. показывают, что примерная сумма расходов по этой статье составила 6628 млрд руб., или 791 млн дол. США (курс – 8380 бел. руб. на

декабрь 2011 г.). Заметим для сравнения, что примерно такие суммы в 2011 г. потратил средний белорусский потребитель на покупку мясопродуктов (6758 млрд руб.), автомобилей (6264 млрд руб.), вина, водки и коньяка (6043 млрд руб.). Однако это тенденция расходов только из текущих доходов. По состоянию на 01.01.2012, на счетах населения находилось 49022,3 млрд руб. [11]. Стоит полагать, что эти средства связаны с ожиданием дорогих приобретений или других денежно-материальных мероприятий, среди которых покупка недвижимости занимает значительный удельный вес. Но даже если предположить, что из этой суммы на покупку недвижимости будет направлено только 4 %, как и в текущих расходах, то получается 1960 млрд руб. Таким образом, примерная сумма расходов на объекты недвижимости, включая строительство, составляет в стране за 2011 г. примерно 8588 млрд руб.

Между тем, несмотря на достаточную устойчивость во времени, плотность распределения населения по уровню располагаемых ресурсов, его дифференциация по экономическим возможностям имеется. Так, в 2011 г. по г. Минску рассчитанная авторами медиана среднедушевых располагаемых ресурсов в месяц составила по группам домохозяйств [12]: а) до 700 тыс. руб. на одного человека в месяц; б) 700,1–1000,0 тыс. руб.; в) 1000,1–2100,0 тыс. руб.; г) 2100,1–3000,0 тыс. руб.; д) более 3000,1 тыс. руб. Как видим, разница в располагаемых ресурсах между первой и пятой группой домохозяйств составляет 7,7 раза. Такая дифференциация определяет объективную необходимость и возможность типологии жилья.

При определении структуры рынка жилой недвижимости по типам жилья от социального до элитного принимались в первую очередь экономические возможности населения и его распределение в 2011 г. Соотношение групп населения по этому параметру в 2011 г. было следующим: низкий уровень (700,0 тыс. руб. на одного человека в месяц и меньше) – 8,3 %, ниже среднего (700,1–1000,0 тыс. руб.) – 20,1 %, средний (1000,1–2100,0 тыс. руб.) – 53,0 %, выше среднего (2100,1–3000,0 тыс. руб.) – 11,5 %, высокий (более 3000,1 тыс. руб.) – 7,1 % [7].

Если взять за основу приведенные выше оценки расходов населения на объекты жи-

лой недвижимости и жилищное строительство (8588 млрд руб.), то по г. Минску такая сумма составит примерно 2930 млрд руб. Есть основания полагать, что по основным типологическим группам населения (с учетом соотношения) их собственный инвестиционный потенциал в 2011 г. распределился следующим образом:

- а) до 700 тыс. руб. – 243 млрд руб. (то есть  $8,3\% \times 2930$  млрд руб.);
- б) 700,1–1000,0 тыс. руб. – 590 млрд руб.;
- в) 1000,1–2100,0 тыс. руб. – 1550 млрд руб.;
- г) 2100,1–3000,0 тыс. руб. – 340 млрд руб.;
- д) более 3000,1 тыс. руб. – 210 млрд руб.

При оценке полученных объемов инвестиционного потенциала населения ввиду неполноты официальной статистики нужно учитывать следующее:

- за основу взят показатель расходов на недвижимость и строительство в размере 4 % от суммы всех расходов для всех доходных групп

населения [10, с. 165], потому что такой показатель дифференцированно по группам отсутствует;

- не учитывается совокупность всех сбережений домохозяйства; по некоторым оценкам, размер неучтенных сбережений равен и даже больше официальных;

- в оценке инвестиционного потенциала населения не участвуют «теневые» доходы.

В связи с этим можно говорить о несколько заниженном инвестиционном потенциале практически всех групп населения, особенно домохозяйств с высоким достатком. Итого, исходя из существующих особенностей спроса населения, структуры имеющегося жилого фонда и программных документов государства по реализации жилищной политики, предлагается пять потребительских моделей жилища, применимых в г. Минске: социальное, эконом-класса, среднего класса, бизнес-класса и элитное (табл. 1).

Таблица 1

Потребительские модели жилья в зависимости от его экономической доступности для населения г. Минска

Показатель	Модель жилья				
	Социальное (арендное)	Эконом-класс	Средний класс	Бизнес-класс	Элитное
Категория потребителей по уровню среднедушевых располагаемых ресурсов в месяц*	Низкая (до 700,0 тыс. руб.)	Ниже среднего (700,1–1000,0 тыс. руб.)	Средняя (1000,1–2100,0 тыс. руб.)	Выше среднего (2100,1–3000,0 тыс. руб.)	Высокая (более 3000,1 тыс. руб.)
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , дол. США	Менее 800	800–1100	1100–1300	1300–1800	Более 1800
Собственный инвестиционный потенциал**, млрд руб.	243	590	1550	340	210
Конструкция здания	Панель	Панель	Панель, монолит, каркасно-блочное	Монолит, каркасно-блочное	Кирпич
Способ приобретения жилья	Социальные программы, арендное, господдержка	Арендное, лизинг, господдержка, система сбережений	За счет собственных и кредитных средств, лизинг, система сбережений	За счет собственных и кредитных средств, система сбережений	За счет собственных и кредитных средств
Удельный вес*, %	5–10	15–25	50–55	10–15	5–10
Уровень типичности потребительских свойств	Типовых потребительских качеств		Типовых потребительских качеств с улучшенной планировкой		Повышенной комфортности, улучшенной планировки
Общая площадь жилого помещения, м <sup>2</sup> , по числу комнат:					
1	25–40		40–50		Более 50
2	45–55		55–70		Более 70
3	60–70		70–90		Более 90
4	65–80		80–105		Более 105
5	80–100		100–120		Более 120
* По данным за 2011 г. [7].					
** Нужно рассматривать как минимальное значение.					

При установлении моделей жилья и их соотношения учитывались как возможности государственной поддержки малообеспеченных домохозяйств при улучшении жилищных условий (что естественным образом увеличивало долю социального и жилья эконом-класса), так и возможности высокодоходных домохозяйств, у которых медианное значение показателя среднедушевых денежных ресурсов в месяц в несколько раз может превышать обозначенный уровень в 3000 тыс. руб. на одного человека в месяц. Данные факторы и пропорции определили следующую структуру возможного спроса на жилье (удельный вес) по его типам (моделям) и группам потребителей: социальное – 5–10 %; социальное и эконом-класс – 20–35 %; эконом-, средний и бизнес-класс – 75–95 %; средний и бизнес-класс – 60–70 %; бизнес-класс, элитное, коттеджи – 15–25 %.

Приведенные авторские оценки экономической доступности жилья для различных по доходу групп населения позволяют утверждать, что доминирующей моделью в структуре нового жилья для населения г. Минска является эконом- и средний класс, стоимостью 1 м<sup>2</sup> 800–1300 дол. США, конструкция – из панелей (в основном) и каркасно-блочная, с покупкой за счет собственных и кредитных средств, возможно, – лизинга жилья (или аренды с правом выкупа) и системы стройсбережений. Удельный вес этой потребительской модели жилища в общем его количестве составляет 65–80 %.

Кардинальное изменение моделей жилья, обеспечение его рыночного выбора зависят не только от строительных организаций и экономических возможностей населения. Государственные институты должны взять на себя задачу формирования новых стандартов и образцов жизни. Только такой подход может обеспечить создание новых потребительских моделей, ориентированных на конкретные социально-экономические группы – молодежь, многодетные семьи, одинокие, пожилые, инвалиды и др.

Предложение на рынке объектов жилой недвижимости с разными потребительскими качествами и, следовательно, разной ценой будет способствовать формированию ряда тенденций на рынке жилья:

- сформируется соответствующий спрос отдельных домохозяйств на элитное и комфортное жилье;
- станут более разнообразными типы жилья с интересными архитектурно-планировочными решениями и будут созданы условия для преодоления унылости и однообразия новых районов жилищной застройки;
- появятся новые стандарты и требования со стороны потребителей, улучшится качество жизни;
- будут созданы все условия для интеграции национального рынка жилья в международный и увеличения иностранных инвестиций в жилищное строительство;
- политика дифференциации и улучшения нового жилья по потребительским качествам, появление дорогих объектов жилой недвижимости наряду со стимулированием спроса будут способствовать вовлечению в оборот «законсервированных» денежных средств населения.

К числу наиболее важных функций государственной жилищной политики, стимулирующих появление на рынке разнообразных моделей (и стандартов) жилья в соответствии с экономическими возможностями, социальными и культурными ценностями, нужно отнести:

- формирование нового образа гражданина Беларуси, экономически самостоятельного и современного, создание и укрепление развитой системы его ценностей и норм, идеологии и продвижение достойного образа жизни и соответствующих ему моделей жилья с учетом индивидуальных и групповых предпочтений;
- финансирование строительства новых жилых проектов, ориентированных на определенные слои населения;
- расселение жилых помещений, не соответствующих современным представлениям и моделям, их реконструкцию и модернизацию, повторное использование жилищного фонда.

## ВЫВОДЫ

1. Повышение общей покупательной способности населения, с одной стороны, и расчленение домохозяйств по уровню располагаемых ресурсов, с другой, обуславливают актуальную задачу обеспечения типологического

разнообразия жилья на рынке жилой недвижимости в соответствии с экономическими возможностями разных групп населения и их социокультурными запросами. Инвестиционный потенциал населения представляет собой возможность и желание населения совершать сбережения и инвестировать накопленные средства. При этом необходимо акцентировать внимание на внутренних ресурсах домохозяйств.

2. Реальная проблема нынешнего жилищного строительства – высокий уровень унификации жилья. «Квартирная философия» большинства граждан со средним достатком сегодня в том, что количество комнат в квартире для данной категории важнее квадратных метров.

3. Если предыдущий этап развития рынка жилой недвижимости был связан с резким увеличением доли частной собственности (до 80 %), то нынешний этап объективно обусловлен дифференциацией спроса на основе увеличивающегося инвестиционного потенциала населения, связанного с покупкой жилья. Расчеты на основании общей суммы доходов населения в 2011 г. показывают, что примерная сумма расходов по этой статье составила 6628 млрд руб., или 791 млн дол. США. Примерная сумма расходов на объекты недвижимости, включая строительство, составила в стране за 2011 г. примерно 8588 млрд руб. Это должно соответствующим образом отразиться и на структуре предложения объектов жилой недвижимости.

4. Определена следующая структура возможного спроса на жилье (удельный вес) по его моделям: социальное – 5–10 %; социальное и эконом-класс – 20–35 %; эконом-, средний и бизнес-класс – 75–95 %; средний и бизнес-класс – 60–70 %; бизнес-класс, элитное, коттеджи – 15–25 %. Доминирующей моделью в структуре нового жилья (65–80 %) для населения г. Минска является эконом- и средний класс стоимостью 1 м<sup>2</sup> 800–1300 дол. США, конструкция – из панелей (в основном) и каркасно-блочная, с покупкой за счет собственных и кредитных средств, возможно, – лизинга жилья (или аренда с правом выкупа) и системы стройсбережений.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. **Ларионов, А. Н.** Экономические аспекты оценки качества жилого здания как экологически чистой товарно-

строительной продукции / А. Н. Ларионов // Жилищная экономика: информ.-аналит. журнал. – 2009. – № 1. – С. 59–69.

2. **Карпушина, Л. Ю.** Маркетинговая концепция формирования и оценки потребительской ценности жилой недвижимости с учетом образа жизни населения: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Л. Ю. Карпушина; С.-Петерб. гос. ун-т экономики и финансов. – СПб., 2009. – 21 с.

3. **Перепись населения 2009.** Число и состав домашних хозяйств Республики Беларусь. Жилищные условия домашних хозяйств / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – 387 с.

4. **Статистический ежегодник города Минска, 2012 /** Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – Минск, 2012. – 366 с.

5. **О подпрограмме «Устойчивое развитие строительного комплекса Республики Татарстан на 2006–2008 годы» Программы социально-экономического развития Республики Татарстан на 2005–2010 годы:** постановление Кабинета Министров Республики Татарстан, 9 июня 2006 г., № 294 // Портал Правительства Республики Татарстан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [tatarstan.ru/tat/file/pub/pub\\_431.doc](http://tatarstan.ru/tat/file/pub/pub_431.doc). – Дата доступа: 20.06.2010.

6. **Маркова, С. В.** Механизмы обеспечения социальной доступности жилья для граждан России: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / С. В. Маркова; Всерос. центр уровня жизни. – М., 2006. – 33 с.

7. **Калмыков, Г.** Ориентиры доступности жилья / Г. Калмыков // Информационный строительный портал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.stroyinform.ru/archive/index.php?ELEMENT\\_ID=20917&NUMBER\\_ID=809&SECTION\\_ID=800](http://www.stroyinform.ru/archive/index.php?ELEMENT_ID=20917&NUMBER_ID=809&SECTION_ID=800). – Дата доступа: 30.04.2011.

8. **О некоторых** вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений: Указ Президента Республики Беларусь, 6 января 2012 г., № 13: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 17.04.2012 / Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2012. – № 6. – № 1/13224.

9. **О предоставлении** гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений: Указ Президента Республики Беларусь, 14 апреля 2000 г., № 185: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 30.09.2011 / Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2000. – № 38. – № 1/1172.

10. **Жилищное** строительство в Республики Беларусь / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – Минск, 2012. – 165 с.

11. **Аналитический обзор** по вопросам денежно-кредитной политики и финансовых рынков национального банка Республики Беларусь в IV квартале 2011 года // Информационный портал межгосударственного банка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.isbnk.info/get\\_document.html?id=415&storage=7](http://www.isbnk.info/get_document.html?id=415&storage=7). – Дата доступа: 20.06.2012.

12. **Основные** показатели материальной обеспеченности домашних хозяйств в Республике Беларусь за 2011 год / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – Минск, 2012. – 75 с.

Поступила 30.01.2013