

## **ЦЕНОВЫЕ ПУЗЫРИ НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ<sup>1</sup>**

**Постановка проблемы.** Считается, что в настоящее время низкий уровень доступности жилья с кредитом, и тем более без кредита, для большинства российских семей регионов России обусловлен ценовым перегревом на рынке недвижимости. Несмотря на большое количество профессиональных исследований жилищных рынков, наукой и практикой не выработаны четкие критерии, в соответствии с которыми рынку жилья территории может быть присвоен статус housing bubble. С точки зрения социально ориентированного управления жилищным рынком в состоянии перегрева практикой также не предложены эффективные рецепты преодоления негативных последствий. Таким образом, ценовой пузырь на жилищном рынке остается рыночной силой, трудно поддающейся оценке и почти не подвластной управлению.

В данной работе мы сфокусируемся на методике тестирования рынков недвижимости на предмет наличия ценовых пузырей и апробируем эту методику на данных по регионам России.

**Природа и типология ценовых пузырей на рынке жилья.** Изучение ряда работ, посвященных экономическим пузырям (а пузырь на рынке жилья есть одна из разновидностей таковых), позволяет говорить о том, что в их основе лежит накопленная ошибка в поведении экономических агентов (покупателей или продавцов) относительно реальной стоимости актива ([1]; [5] и др.). Пузырь начинает формироваться тогда, когда сделки на рынке в отношении предмета купли-продажи заключаются по ценам, существенно превышающим его реальную стоимость. Вопрос о рациональной или иррациональной природе этой ошибки здесь уже не актуален. Важно, что ошибка была допущена и рынком вовремя не исправлена. Далее эта ошибка

---

<sup>1</sup> Работа выполнена при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда (проект №08-02-00065а).

накапливается за счет ее повторения большим числом рыночных субъектов. Латентность механизма образования ценового пузыря выражается в том, что в самый ответственный момент ошибочные действия не выглядят таковыми и обнаруживаются только далеко *post factum*.

Ценовой пузырь на рынке жилья – это многофакторное явление. Условно факторы формирования ценового пузыря на рынке жилья можно разделить на две группы: факторы спроса и факторы предложения [5]. Фактор предложения представляют различного рода ограничения жилищного строительства (законодательные, корпоративные, естественные), а также ожидания доходности со стороны продавцов. Среди факторов спроса, как правило, фигурируют: низкая жилищная обеспеченность, увеличение доходов населения, развитие ипотечного кредитования, перелив инвестиционных капиталов на рынок жилья и превращения недвижимости в инструмент их сохранения и преумножения, ажиотажный спрос, возникающий в силу множества обстоятельств (например, успеть вложить накопления в недвижимость до выборов президента из опасения деноминации).

Мы не будем заниматься «работой над ошибками», послужившими началом ценовым пузырям на рынке жилья России и ее регионов (это предмет отдельного исследования), и перейдем к их классификации.

В любом случае, независимо от факторов формирования ценового пузыря на рынке жилья его прямым следствием является опережение темпом роста цен на жилье темпа роста покупательской способности средней заработной платы на рынке жилья. Этот показатель и будет выступать критерием наличия ценового пузыря. В аналитическом виде он может быть записан в следующей форме:

$$B = \frac{\partial P}{\partial I} \cdot \frac{I}{P} \quad (1)$$

где  $B$  - индикатор наличия ценового пузыря, показывающий значение эластичности цены 1 кв.м жилья ( $P$ ) по изменению покупательской способности средней заработной платы на рынке жилья ( $I$ ).

Параметр  $I$  представляет собой самую простейшую оценку доступности жилья, а именно какое число квадратных метров жилья можно купить на одну месячную заработную плату:

$$I = W / P \quad (2)$$

где  $W$  - средняя начисленная заработная плата; остальные обозначения прежние.

Здесь может иметь место соблазн заменить относительный показатель доступности жилья  $I$  абсолютным показателем  $W$ . Конечно, это будет способствовать упрощению конструкции, но при этом потеряется ее потенциал оценки ценовых пузырей. Дело в том, что действительно цены на жилье реагируют на изменение заработной платы, однако ключевым показателем потребительской ориентированности жилищного рынка является не заработная плата, а ее покупательский потенциал.

Таким образом, наша задача заключается в том, чтобы оценить отношение темпов прироста цены жилья и темпов прироста покупательской способности заработной платы. Соответственно, ценовой пузырь на рынке жилья будет иметь место в случае реализации одного из следующих условий:

$$\begin{cases} B > 1 \\ \partial I / I > 0 \\ \partial P / P > 0 \end{cases} \quad (3)$$

$$\begin{cases} B < 0 \\ \partial I / I < 0 \\ \partial P / P > 0 \end{cases} \quad (4)$$

Прокомментируем математические условия (3) и (4). Согласно условию (3) рынок жилья территории переживает ценовой перегрев в связи с тем, что темпы роста покупательской способности  $W$  ниже темпов роста цен на жилье (рис. 1). Ценовой пузырь, развивающийся в соответствии с данной схемой, будем называть ценовым пузырем 1-го рода.

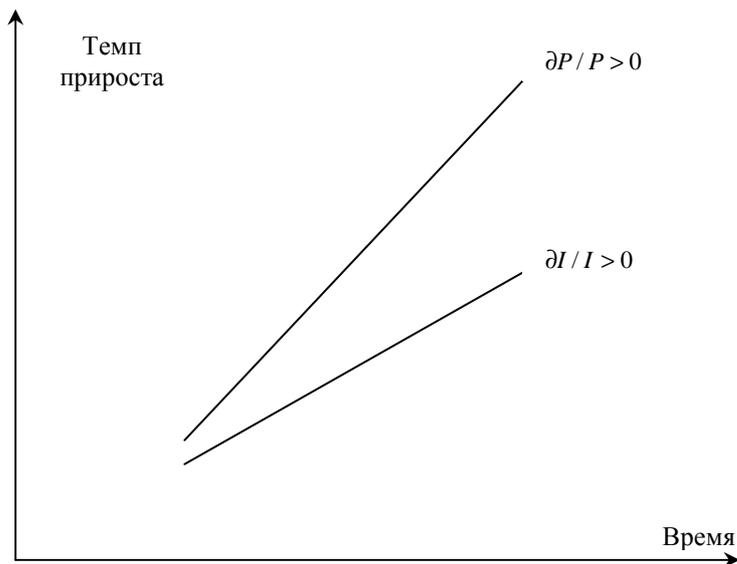


Рисунок 1 – Формирование ценового пузыря 1-го рода на рынке жилья.

Условие (4) описывает ценовой пузырь 2-го рода на рынке жилья, где при росте цен отмечается снижение покупательской способности  $W$  (рис. 2).

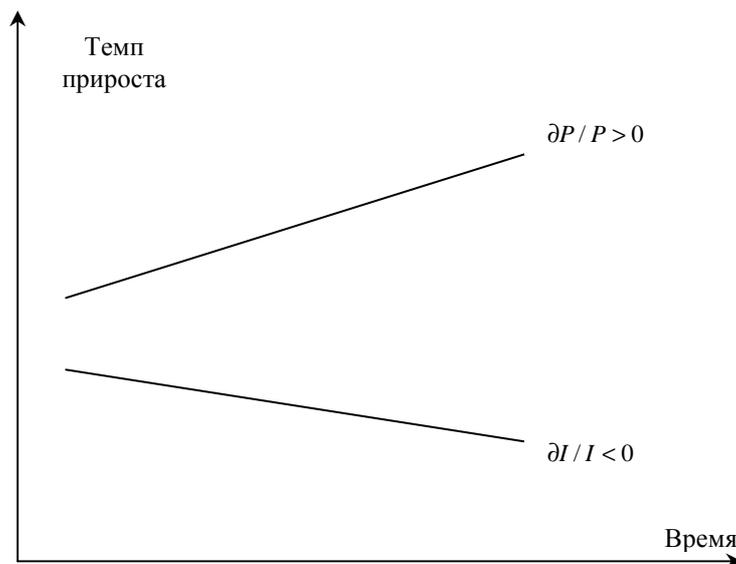


Рисунок 2 - Формирование ценового пузыря 2-го рода на рынке жилья.

Несмотря на различия в условиях (3) и (4) в основе ценовых пузырей 1-го и 2-го рода лежит общая причина: доходы населения не успевают за ростом цен. Однако с точки зрения социальных последствий, ценовой пузырь 1-го рода не так болезненно сказывается на домашних хозяйствах, пытающихся удовлетворить потребительский спрос на жилье, как пузырь 2-го рода.

**Классификация жилищных рынков с точки зрения механизмов ценообразования.** Выше были приведены критерии, по которым могут идентифицироваться ценовые пузыри на жилищных рынках. Однако вне нашего рассмотрения остается такой важный фактор спроса как жилищная обеспеченность. Можно предположить, что чем выше число квадратных метров жилья на душу населения, тем меньше шансов для возникновения ценовых пузырей и наоборот. Соответственно, через параметр эластичности можно измерить реакцию цены жилья на изменение жилищной обеспеченности:

$$H = \frac{\partial P}{\partial q} \cdot \frac{q}{P} \quad (5)$$

где  $H$  - эластичность цены 1 кв.м жилья ( $P$ ) по изменению жилищной обеспеченности ( $q$ ). Жилищная обеспеченность оценивалась нами как отношение объема жилищного фонда территории к численности ее населения:

$$q = S / N \quad (6)$$

где  $S$  - размер жилищного фонда территории (сумма общей площади всех жилых помещений);  $N$  - численность населения, проживающего на данной территории.

Имея в распоряжении значения эластичностей цены жилья от уровня его доступности ( $B$ ) и жилищной обеспеченности ( $H$ ), мы можем составить классификацию жилищных рынков с точки зрения поведения цены относительно изменений основных факторов спроса  $I$  и  $q$ .

На рис. 3 изображена система координат, оси абсцисс и ординат которой представлены соответственно значениями эластичностей  $H$  и  $B$ .

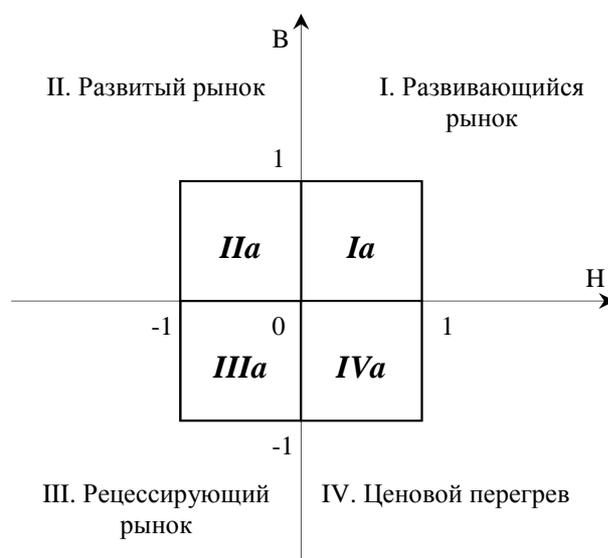


Рисунок 3 – Типология жилищных рынков с точки зрения реакции цены на изменения факторов спроса

Таким образом, в системе координат *НОВ* получаем четыре четверти, каждой из которых соответствует своя комбинация знаков эластичностей (7) и свой тип жилищного рынка:

$$\begin{cases}
 \begin{cases} H > 0 \\ B > 0 \end{cases} & \text{(I)} \\
 \begin{cases} H < 0 \\ B > 0 \end{cases} & \text{(II)} \\
 \begin{cases} H < 0 \\ B < 0 \end{cases} & \text{(III)} \\
 \begin{cases} H > 0 \\ B < 0 \end{cases} & \text{(IV)}
 \end{cases} \quad (7)$$

В рамках предложенной типологии жилищных рынков мы нацелены на выявление принципиальных различий в режимах их функционирования. Далее коротко прокомментируем каждый вид рынка.

**I. Развивающийся рынок** характеризуется тем, что цена жилья пропорциональна изменению жилищной обеспеченности и покупательской способности заработной платы на рынке недвижимости. Здесь жилье является дефицитным товаром ( $H > 0$ ), и цена жилья увеличивается по мере его доступности ( $B > 0$ ). Случай, когда параметры эластичности  $B$  и  $H$

одновременно принимают положительный знак при отрицательных темпах прироста соответствующих величин, считаем вырожденным.

Особенно отметим зону *Ia*, в рамках которой цена на жилье низкоэластична по рассматриваемым факторам спроса. Соответственно, жилищный рынок, имеющий характеристики в зоне *Ia*, во-первых, свободен от ценового перегрева 1-го рода, а, во-вторых, дефицит жилья квалифицируется как неострый.

**II. Развитый рынок.** Данный рынок, во-первых, недефицитный, поскольку  $H < 0$ , то есть рост жилищной обеспеченности сопровождается снижением цен ( $\partial P/P < 0$  и  $\partial q/q > 0$ ). Данная ситуация возможна при достаточно высоком уровне жилищной обеспеченности. Вариант, когда при отрицательном приросте жилищной обеспеченности имеет место рост цены жилья, здесь не рассматривается, поскольку данная ситуация в современной практике встречается крайне редко и, как правило, бывает вызвана форс-мажорными событиями. Тем не менее, цена жилья остается пропорциональной изменению соотношения  $W/P$ .

Относительно размера жилищной обеспеченности, при котором возможен переход жилищного рынка России в разряд развитых, проводимые социологические опросы о том, сколько квадратных метров жилья необходимо для счастья, идентифицируют это значение на уровне 36 кв.м/чел. [2]. Данная величина превышает сегодняшний показатель в 1.6 раза и соответствует уровню Ирландии (35 кв.м в 2002 г.), Финляндии (36,3 кв.м в 2002 г.) и Франции (37,5 кв.м в 2002 г.) [4]. Таким образом, граждане России потенциально предпочитают европейские стандарты жилищной обеспеченности.

Что касается зоны *IIa* (рис. 3), то жилищные рынки, параметры которых попадают в эту область, являются не только не дефицитными, но и не могут «похвастаться» наличием ценового пузыря, поскольку  $0 < B < 1$ .

Отметим, здесь одну важную деталь. Согласно представленной типологии жилищных рынков ценовые пузыри 1-го рода могут

образовываться как на развивающихся, так и на развитых рынках. Этот тезис подтверждается практикой. Однако социальные последствия таких кризисов будут далеко не одинаковы, поскольку больший жилищный фонд развитого рынка амортизирует социальный негатив, вызываемый ростом цен. В условиях развивающегося рынка, не имея собственного жилья, домашние хозяйства переживают стресс в связи с затягиванием этой ситуации. В развитых рынках речь может идти, например, о временной приостановке продажи собственного жилья и покупки нового с лучшими потребительскими характеристиками.

**III. Рецессирующий рынок.** Следующий тип рынка жилья получил такое название в связи с тем, что цена на жилье обратно пропорциональна и росту жилищной обеспеченности ( $H < 0$ ), и увеличению индекса доступности жилья ( $B < 0$ ). На первый взгляд, такая ценовая конъюнктура самая благоприятная для приобретения жилья. Однако следует обратить внимание на то, что цены на жилье являются косвенным отражением желания населения стратегически связывать свое будущее с данной территорией.

Рецессирующий, как и развитый, жилищный рынок является бездефицитным, однако эта бездефицитность обусловлена разными обстоятельствами. В развитом рынке имеется избыток жилья, превышающий потребности населения, а рецессирующий рынок имеет избыточность жилья в связи с нежеланием населения вообще оставаться на данной территории.

Естественно, говорить о ценовом перегреве на рецессирующем жилищном рынке вряд ли имеет смысл, хотя теоретически можно предполагать образование пузыря 2-го рода ( $B < 0$ ). Обозначенная рис. 3 зона *IIIa* включает в себя медленно угасающие жилищные рынки.

**IV. Ценовой перегрев.** Этот тип рынка жилья, с точки зрения аналитики, является одним из самых интересных. Во-первых, в отличие от развитого рынка, он характеризуется дефицитом жилья ( $H > 0$ ), а, во-вторых, по сравнению с развивающимся рынком, демонстрирует разнонаправленное поведение цены и параметра доступности жилья ( $B < 0$ ).

Теоретически возможны две ситуации, когда условие  $B < 0$  выполняется: покупательская способность заработной платы увеличивается на фоне падения цены квадратного метра и наоборот.

Рассмотрим подробнее первую ситуацию. Механизм ценообразования, когда уровень жилищной обеспеченности стимулирует рост цен (то есть жилье является дефицитным товаром, а повышение материального благосостояния заставляет цены снижаться, выглядит довольно фантастическим. Скорее всего, это только гипотетическая возможность, которая в жизни не встречается. По сути, данная динамика параметров свидетельствует о нарушении взаимосвязи основных элементов рынка, а именно в условиях товарного дефицита увеличение платежеспособности населения ведет к уменьшению цены предложения. Таким образом, рассмотренный режим ценообразования, по нашему мнению, противоречит сложившейся практике функционирования рынка, и, следовательно, может быть проигнорирован.

Вторая ситуация состоит в том, что траектория темпов прироста цены восходящая, а траектория темпов прироста покупательской способности заработной платы на рынке жилья - нисходящая. Таким образом, дефицит жилья и асимметричное поведение цены квадратного метра относительно покупательской способности заработной платы на рынке недвижимости становятся условиями формирования ценового пузыря 2-го рода. По сравнению с ценовым пузырем 1-го рода потенциальная скорость раздувания ценового пузыря 2-го рода значительно выше.

Зона *Iva* четвертой четверти (рис. 3) идентифицирует жилищные рынки с неярко выраженным дефицитом жилья и относительно низкой скоростью раздувания ценового пузыря 2-го рода.

В свете представленной типологии приоритетную национальную задачу формирования рынка доступного жилья в России можно будет считать выполненной, когда все региональные рынки жилой недвижимости

по своим параметрам будут находиться во второй четверти (рис. 3) при  $B < 1$ , то есть при избытке жилья и отсутствии ценового перегрева.

В следующем разделе статьи на основе статистических данных по рынкам жилья субъектов Российской Федерации за 2003-2006 гг. мы ответим на вопрос о том, насколько удалось продвинуться в решении поставленной задачи.

**Проверка региональных жилищных рынков на предмет наличия ценовых пузырей.** Опираясь на предложенную выше типологию жилищных рынков и имея данные эластичностей  $B$  и  $H$  для рынков первичного и вторичного жилья российских регионов, за 2003-2006 гг., покажем, какой процент жилищного фонда был охвачен тем или иным типом рынка.

В связи с «неровными» рядами статистических данных по региональным рынкам жилья, нашу выборку по рынку первичного жилья будут представлять 62 субъекта Федерации, аккумулирующие 90% населения страны, 91% жилищного фонда и 95% годового объема жилищного строительства. По рынку вторичного жилья представительство регионов более широкое – 71 субъект Федерации, в которых проживало 95% населения и расположено 96% жилищного фонда России. Таким образом, с точки зрения репрезентативности потенциальных объемов рынков первичного и вторичного жилья данные выборки вполне удовлетворительны.

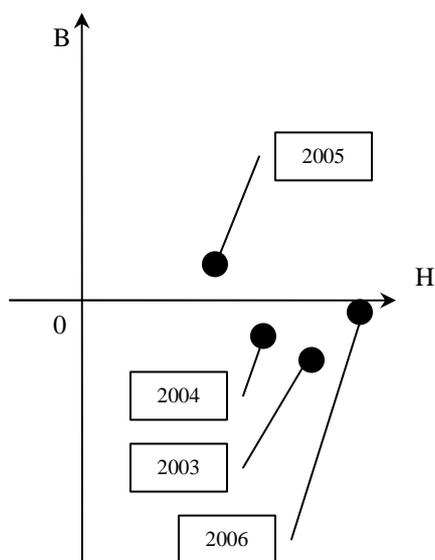
В приложении в табл. А и табл. Б показано, как соответственно рынки первичного и вторичного жилья регионов России в течение рассматриваемого периода времени изменяли свой статус в рамках предложенной типологии<sup>2</sup>.

В качестве примера рассмотрим динамику статуса рынков первичного жилья городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. В координатных плоскостях рис. 4 и рис. 5 в соответствии со значениями эластичностей точками условно показано состояние рынка. Графическая

---

<sup>2</sup> Исходные данные для расчетов (статистическая информация Росстата [3]) и значения эластичностей  $B$  и  $H$  для региональных рынков жилья представлены на сайте [www.urban-planet.org](http://www.urban-planet.org).

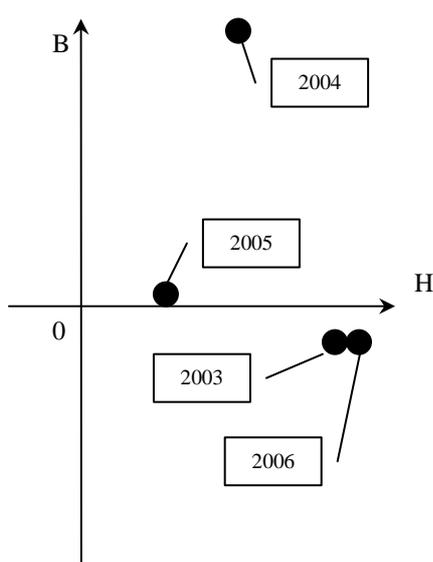
интерпретация позволяет видеть относительно устойчивое позиционирование рынка жилья Москвы в четвертой четверти (рис. 4). В тот же период рынок жилья северной столицы вел себя намного динамичнее, осуществляя значительные перемещения в первой и четвертой четвертях координатной плоскости *НОВ* (рис. 5). Аналогичным образом через графический анализ могут быть рассмотрены жилищные рынки и других регионов России.



Расчетные значения эластичностей  
Н и В:

Год	Н	В
2003	27,96	-6,25
2004	20,72	-4,59
2005	15,34	2,59
2006	33,43	-2,91

Рисунок 4 – Значения эластичностей рынка первичного жилья г. Москвы на координатной плоскости *НОВ*.



Расчетные значения эластичностей  
Н и В:

Год	Н	В
2003	16,95	-3,13
2004	9,31	73,8
2005	6,89	1,6
2006	19,73	-3,98

Рисунок 5 – Значения эластичностей рынка первичного жилья Санкт-Петербурга на координатной плоскости *НОВ*.

В табл. 1 и табл. 2 приведена структура охвата типами рынков объемов нового жилья и совокупного жилищного фонда регионов соответственно.

Таблица 1 – Распределение объемов нового жилья, построенного в регионах, по типам рынка недвижимости (рынок первичного жилья).

Тип Рынка	Число регионов				Доля охваченного нового жилья в общем объеме новостроек, %			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
I	39	30	40	11	60,7	47,6	68,4	10,2
II	-	-	-	1	-	-	-	0,1
III	1	1	1	1	1,4	2,1	0,2	0,4
IV	22	31	21	49	33,4	46,4	26,8	84,5

Таблица 2 – Распределение жилищного фонда регионов по типам рынка недвижимости (рынок вторичного жилья).

Тип Рынка	Число регионов				Доля охваченного жилищного фонда в общем его объеме, %			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
I	44	24	46	15	64,7	35,7	59,3	14,5
II	-	1	-	-	-	0,02	-	-
III	3	2	1	1	4,9	1,0	0,02	0,3
IV	24	44	24	55	26,1	59,2	36,6	80,9

Представленные данные позволяют сделать следующие выводы.

Во-первых, и для рынка первичного, и для рынка вторичного жилья 2003-2006 гг. характерны I и IV типы рынков. Второй и третий типы жилищных рынков в российских регионах отмечаются крайне редко. С одной стороны, национальный рынок не был депрессивным, но, с другой стороны, - ни один из региональных жилищных рынков не мог претендовать на статус развитого.

В 2006 году формально рынок первичного жилья Республики Адыгея мог быть отнесен ко второму типу (табл. 1), однако при ближайшем рассмотрении выяснилось, что рост цен на жилье сопровождался снижением жилищной обеспеченности в 2006 году по сравнению с 2005 годом за счет сокращения жилищного фонда. Развитым рынкам такая ситуация не свойственна. На рынке вторичного жилья аналогичная картина отмечалась в Таймырском (Долгано-Ненецком) автономном округе в 2004 году (табл. 2).

Таким образом, можно предположить, что в этих регионах рост цен вызван повышенным спросом на жилье в ответ на сокращение его объема.

Что касается рецессии региональных рынков первичного жилья, то в разные годы она фиксировалась в следующих субъектах РФ: Оренбургская область (2003), Самарская область (2004), Республика Карелия (2005), Республика Бурятия (2006) (табл. 1). Состав регионов, рынки вторичного жилья которых попали в третий тип, см. в табл. А и табл. Б приложения.

Во-вторых, если говорить о типах рынков первичного и вторичного жилья одного и того же региона, то в большинстве случаев эти типы совпадают. Что касается динамики, то большинство регионов демонстрируют определенную гибкость своего статуса, переходя из одного типа классификации в другой (как правило, с I на IV и наоборот). Тем не менее, есть примеры субъектов Федерации, жилищные рынки которых устойчиво демонстрируют принадлежность к одному типу. Например, на протяжении 2003-2006 гг. рынок первичного жилья Мордовии, рынки вторичного жилья Калининградской области, Северной Осетии принадлежали к первому типу. Интересно отметить, что в 2003-2006 гг. из всех регионов России только Орловская область имела одновременно рынки и первичного, и вторичного жилья в статусе «развивающихся». Приверженцами четвертого типа рынка на протяжении 2003-2006 гг. оставались рынки первичного жилья Курской области, Республики Коми, а также рынок вторичного жилья Амурской области (табл. А и табл. Б приложения).

В-третьих, в рассматриваемый период времени имела место четкая тенденция потребительской деградации жилищных рынков российских регионов: из развивающихся они быстро переходили в категорию «ценовой перегрев». Всего за три года доля нового жилья, составляющего развивающиеся рынки, снизилась в 6 раз: с 60,7% до 10,2%, а доля новостроек, относящаяся к четвертому типу рынка, - возросла в 2,5 раза, увеличившись с 33,4% до 84,5% (табл. 1). Примерно такие же по своим масштабам метаморфозы мы наблюдаем и на рынке вторичного жилья:

катастрофическое снижение развивающейся части рынка и раздувание ценовых пузырей (табл. 2).

В-четвертых, детальное рассмотрение динамического ряда долей новостроек и жилищного фонда, охваченного первым и четвертым типами рынков (табл. 1 и табл. 2), позволяют сделать вывод о краткосрочных (годовых) циклических колебаниях на рынках первичного и вторичного жилья со смещением в сторону «ценового перегрева» и, соответственно, социально неблагоприятного состояния. При этом годовая амплитуда колебаний с течением времени нарастала: от 13% до 58% (рис. 6).

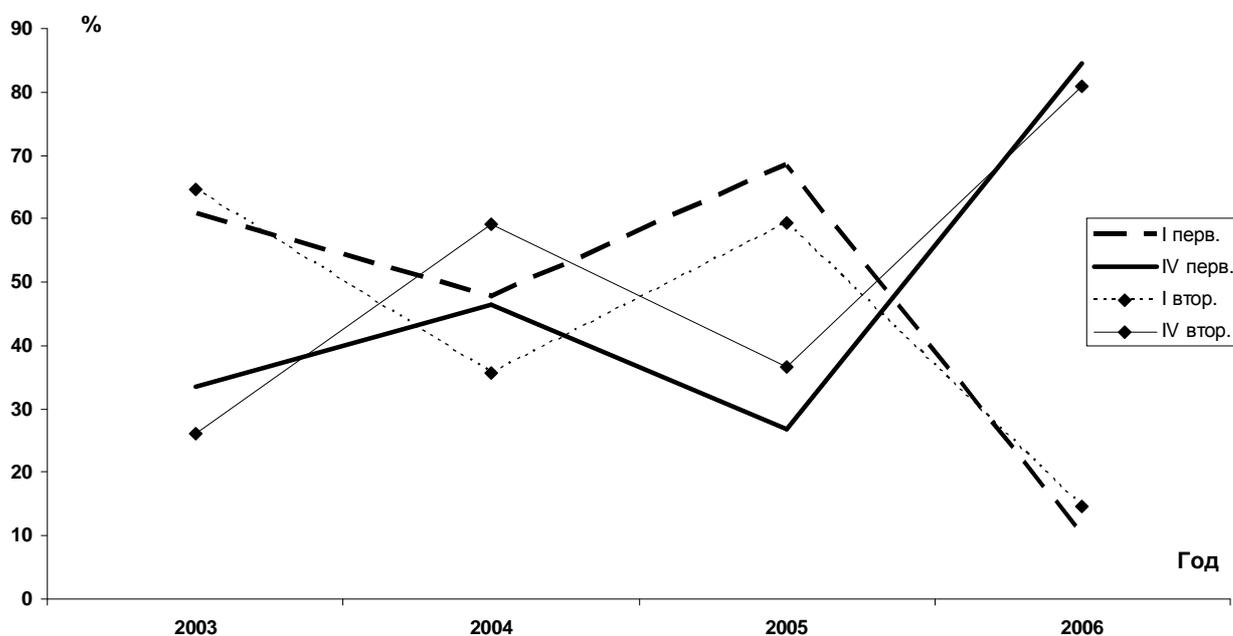


Рисунок 6 – Динамика долей рынков первичного и вторичного жилья, охваченных первым и четвертым типами рынков.

**Охват региональных жилищных рынков «ценовыми пузырями».**  
От анализа типов жилищных рынков российских регионов переходим к изучению масштабов раздувания ценовых пузырей. В табл. 3 и табл. 4 представлены доли рынков первичного и вторичного жилья, охваченных ценовыми пузырями 1-ого и 2-ого рода.

Таблица 3 - Ценовые пузыри на региональных рынках первичного жилья.

Год	Ценовой пузырь 1-ого рода		Ценовой пузырь 2-ого рода	
	Число регионов	Доля охваченного нового жилья в общем объеме новостроек, %	Число регионов	Доля охваченного нового жилья в общем объеме новостроек, %
2003	27	46,2	23	34,8
2004	25	41,9	32	48,5
2005	29	60,0	22	27,0
2006	8	6,3	50	84,9

Таблица 4 - Ценовые пузыри на региональных рынках вторичного жилья.

Год	Ценовой пузырь 1-ого рода		Ценовой пузырь 2-ого рода	
	Число регионов	Доля охваченного жилищного фонда в общем его объеме, %	Число регионов	Доля охваченного жилищного фонда в общем его объеме, %
2003	28	45,1	27	31,0
2004	21	34,0	46	60,1
2005	34	47,7	25	36,6
2006	11	11,5	56	81,3

Анализ полученных результатов показывает, что по состоянию на 2006 год российский жилищный рынок (первичный и вторичный) более чем на 80% был «инфицирован» ценовым пузырем 2-ого рода. В общей сложности, свыше 90% национального жилищного рынка функционирует в условиях ценовых пузырей. Это свидетельствует о разбалансировке рыночных механизмов ценообразования, и можно полагать, что подобная ситуация является преддверием масштабного кризиса на рынке недвижимости.

Тем не менее, кризису каждый год удается получать отсрочку в связи с его высокой конъюнктурной неустойчивостью, когда зоны действия ценовых пузырей 1-ого и 2-ого рода каждый год изменяются в разы (табл. 3 и табл. 4). В случае стабилизации жилищного рынка, раздутый до 80% ценовой пузырь 2-ого рода неминуемо лопнет со всеми вытекающими социальными потрясениями и экономическими потерями.

Об источниках образования ценовых пузырей 1-ого и 2-ого рода сложно что-то однозначно утверждать, но, на наш взгляд, ценовые пузыри 1-ого порождаются избыточным потребительским спросом, а пузыри 2-ого рода – избыточным инвестиционным спросом на жилье. В соответствии с данной гипотезой национальный жилищный рынок является вовсе не

потребительским, а представляет собой рынок капиталов, играющих на повышение стоимости жилищных активов. Расчетная капитализация этого рынка в 2006 году составила 410% ВВП по сравнению с 300% в 2003 году и 250% в 2000 году.

\* \* \*

В результате проведенного исследования были классифицированы региональные рынки первичного и вторичного жилья в соответствии с характером влияния факторов спроса (жилищная обеспеченность, покупательская способность заработной платы на рынке недвижимости) на цену. Были идентифицированы региональные рынки жилья с ценовым перегревом, определены масштабы раздувания ценовых пузырей на национальном рынке жилой недвижимости.

На наш взгляд, проведенный анализ могло бы усилить включение в рассмотрение индекса доступности жилья с кредитом вместо индикатора покупательской способности заработной платы на рынке жилья. К сожалению, имеющийся недостаток статистической информации не позволил нам учесть фактор ипотечного кредитования.

Отдельного внимания заслуживает анализ территориального расположения регионов с одинаковыми типами рынков. Формирование и периодическое обновление карты регионов России, показывающей территории, «занятые» ценовыми пузырями, позволит проводить эффективный мониторинг хода реализации жилищных программ и национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

#### **Список использованных источников:**

1. Сорос Дж. Алхимия финансов М.: Инфра-М, 1997.
2. «Аргументы и факты», №34, 22-28 августа 2007 год.
3. [www.gks.ru](http://www.gks.ru) – официальный Интернет-сайт Росстата.
4. [www.urban-planet.org](http://www.urban-planet.org) – авторский Интернет-сайт А.Б.Гусева.

5. [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org) - официальный Интернет-сайт свободной энциклопедии Wikipedia.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

Таблица А – Типы региональных рынков первичного жилья.

№ п/п	Регион	2003	2004	2005	2006
1	Белгородская область	I	IV	I	IV
2	Брянская область	IV	I	I	IV
3	Владимирская область	IV	IV	I	IV
4	Воронежская область	IV	IV	I	IV
5	Ивановская область	I	I	I	IV
6	Калужская область	I	I	IV	IV
7	Костромская область	I	IV	I	IV
<b>8</b>	<b>Курская область</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>
9	Липецкая область	I	IV	I	IV
<b>10</b>	<b>Московская область</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>IV</b>
<b>11</b>	<b>Орловская область</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>
12	Рязанская область	I	I	I	IV
13	Смоленская область	IV	IV	I	IV
14	Тамбовская область	I	I	I	IV
15	Тверская область	IV	I	I	IV
16	Тульская область	I	IV	I	IV
17	Ярославская область	I	IV	I	IV
<b>18</b>	<b>г. Москва</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>	<b>I</b>	<b>IV</b>
19	Республика Карелия	IV	IV	III	IV
<b>20</b>	<b>Республика Коми</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>
21	Архангельская область	IV	I	IV	IV
22	Вологодская область	IV	I	I	IV
23	Ленинградская область	IV	IV	I	IV
24	Новгородская область	IV	I	I	IV
25	Псковская область	IV	IV	I	IV
26	г. Санкт-Петербург	IV	I	I	IV
27	Республика Адыгея	I	I	I	II
28	Республика Калмыкия	IV	I	I	I
29	Краснодарский край	I	I	IV	IV
30	Ставропольский край	I	IV	I	I
31	Астраханская область	I	I	I	IV
32	Волгоградская область	I	IV	IV	IV
33	Ростовская область	I	IV	I	IV
34	Республика Башкортостан	I	IV	IV	IV
<b>35</b>	<b>Республика Мордовия</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>
36	Республика Татарстан	I	I	I	IV
37	Удмуртская Республика	I	IV	IV	IV
38	Чувашская Республика	I	IV	I	IV
39	Пермский край	I	IV	IV	IV
40	Кировская область	I	I	IV	IV
41	Нижегородская область	I	IV	I	IV
42	Оренбургская область	III	I	I	IV
43	Пензенская область	I	IV	I	IV
44	Самарская область	IV	III	I	IV
45	Саратовская область	I	IV	I	IV
46	Ульяновская область	I	I	I	IV
47	Свердловская область	I	IV	I	IV
48	Тюменская область	IV	I	IV	IV
49	в том числе Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	I	I	IV	IV
50	Челябинская область	I	IV	IV	I
51	Республика Алтай	I	IV	IV	I
52	Республика Бурятия	IV	I	I	III
53	Республика Хакасия	IV	I	IV	I
54	Алтайский край	I	I	IV	IV
55	Красноярский край	I	IV	I	IV
56	Кемеровская область	I	I	IV	I
57	Новосибирская область	I	IV	IV	I
58	Омская область	I	I	I	IV
59	Томская область	I	IV	IV	IV
60	Приморский край	I	I	IV	I
61	Хабаровский край	IV	IV	I	I
62	Амурская область	IV	I	IV	IV

Таблица Б – Типы региональных рынков вторичного жилья.

№ п/п	Регион	2003	2004	2005	2006
1	Белгородская область	IV	IV	I	IV
2	Брянская область	I	IV	I	IV
3	Владимирская область	I	IV	I	IV
4	Воронежская область	I	IV	I	IV
5	Ивановская область	I	I	I	IV
6	Калужская область	IV	I	IV	IV
7	Костромская область	IV	IV	I	IV
8	Липецкая область	I	IV	I	IV
9	Московская область	I	I	IV	IV
<b>10</b>	<b>Орловская область</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>
11	Рязанская область	I	IV	I	IV
12	Смоленская область	IV	I	IV	IV
13	Тамбовская область	I	I	I	IV
14	Тверская область	I	IV	I	IV
15	Тульская область	IV	IV	I	IV
16	Ярославская область	III	IV	I	IV
17	г. Москва	I	I	I	IV
18	Республика Карелия	IV	IV	I	IV
19	Республика Коми	I	IV	IV	IV
20	Архангельская область	IV	IV	I	IV
21	Вологодская область	IV	IV	I	IV
<b>22</b>	<b>Калининградская область</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>
23	Ленинградская область	IV	IV	I	IV
24	Новгородская область	I	IV	I	IV
25	Псковская область	IV	IV	I	IV
26	г. Санкт-Петербург	IV	IV	I	IV
27	Республика Адыгея	I	I	I	III
28	Республика Ингушетия	I	III	I	I
29	Кабардино-Балкарская Республика	I	IV	IV	I
30	Республика Калмыкия	IV	I	I	I
31	Карачаево-Черкесская Республика	I	IV	I	I
<b>32</b>	<b>Республика Северная Осетия – Алания</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>	<b>I</b>
33	Краснодарский край	I	IV	I	IV
34	Ставропольский край	IV	I	IV	I
35	Астраханская область	IV	I	I	IV
36	Волгоградская область	I	IV	IV	IV
37	Ростовская область	IV	IV	I	IV
38	Республика Башкортостан	I	IV	IV	IV
39	Республика Мордовия	IV	IV	I	I
40	Республика Татарстан	I	IV	I	IV
41	Удмуртская Республика	I	IV	I	IV
42	Чувашская Республика	I	IV	I	IV
43	Пермский край	III	IV	IV	IV
44	Кировская область	I	I	I	IV
45	Нижегородская область	IV	IV	I	IV
46	Оренбургская область	I	I	I	IV
47	Пензенская область	I	IV	I	IV
48	Самарская область	I	I	I	IV
49	Саратовская область	I	IV	I	I
50	Ульяновская область	I	I	I	IV
51	Курганская область	I	IV	IV	I
52	Свердловская область	I	I	IV	IV
53	Тюменская область	IV	I	IV	IV
54	в том числе Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	I	III	IV	IV
55	Челябинская область	I	IV	IV	I
56	Республика Алтай	IV	I	I	IV
57	Республика Бурятия	IV	I	I	IV
58	Республика Хакасия	IV	IV	IV	I
59	Алтайский край	I	I	I	IV
60	Красноярский край	III	IV	IV	IV
<b>61</b>	<b>в том числе Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>
62	Иркутская область	I	IV	I	IV
63	Кемеровская область	I	IV	IV	I
64	Новосибирская область	I	I	IV	I
65	Омская область	I	IV	IV	IV
66	Томская область	I	IV	IV	IV
67	Читинская область	I	IV	IV	IV
68	Приморский край	I	IV	IV	IV
69	Хабаровский край	IV	IV	I	IV
<b>70</b>	<b>Амурская область</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>	<b>IV</b>
71	Магаданская область	IV	I	IV	IV

