

## **ФОРМИРОВАНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ РЫНОЧНОЙ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В СОВРЕМЕННЫХ РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ**

### **Аннотация.**

*Актуальность и цели.* В статье авторы попытались обосновать важность понятия «справедливая цена на жилье» вне зависимости от сложившейся конъюнктуры рынка и действующей системы ценообразования.

*Материалы и методы.* Методологической основой исследования стали различные методики определения справедливой цены на жилье: методики, в основу которых положен принцип окупаемости инвестиций в жилье; методики, базирующиеся на среднегодовом доходе семьи. Предложен метод расчета справедливой цены на жилье, адаптированный к современному этапу развития строительного рынка.

*Результаты.* На основе анализа понятия «справедливая цена на жилье», – авторы сформулировали следующее: справедливая цена на жилье – это цена, при которой будут удовлетворены жилищные потребности общества на минимальном уровне удовлетворенности комфортностью, т.е. потребитель может купить необходимую ему квартиру и по истечении определенного периода времени улучшить свои жилищные условия. Анализ показал, что если свободные средства потребителя направить на погашение ипотечного кредита, то срок кредитования может составить 80 лет, который должен быть ограничен 12–15 годами, так как по истечении данного периода времени российские семьи будут нуждаться в улучшении своих жилищных условий. В настоящее время величина справедливой цены покупателя, рассчитанная исходя из комфортных условий для потребителя, не покрывает и половины себестоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилья.

*Выводы.* Если исходить из сдержанно-оптимистического сценария развития макроэкономической ситуации в мире и России, то справедливая цена на жилье должна плавно расти. Главными факторами, влияющими на рост, являются сохранение высокого уровня цен на энергоносители, стабилизация и последующее повышение доходов населения, снижение инфляции, улучшение условий ипотеки.

**Ключевые слова:** справедливая рыночная цена на жилье, строительный рынок.

*L. N. Semerkova, A. N. Safyanov*

## **FORMATION OF FAIR MARKET PRICE OF HOUSING IN MODERN MARKET CONDITIONS**

### **Abstract.**

*Background.* The article attempts to substantiate the importance of the notion “fair housing price” regardless of the established state of the market and the system of price formation in effect.

*Materials and methods.* The methodological base of the research included various methods for determining fair housing price: methods based on the principle of self-repayment of investments into housing; methods based on average annual family income. The authors suggested a method of calculating fair housing price, adapted to the modern stage of construction market development.

*Results.* On the basis of the notion “fair housing price” the authors formulated as follows: fair housing price is a price that will satisfy housing needs of society at the minimal level of satisfaction with convenience, i.e. a consumer can buy a needed apartment and, by the end of a certain period of time, improve his/her housing conditions. The analysis showed that if a consumer uses his/her free funds to repay a mortgage, than the credit period may be 80 years that should be limited within 12–15 years, as by the end of the said period Russian families will be in the need to improve their housing conditions. At the present time the value of consumer’s fair price, calculated on the basis of comfortable conditions for a consumer, doesn’t cover even a half of construction cost of 1 square meter of housing.

*Conclusions.* Considering the reservedly-optimistic scenario of the macroeconomic situation in the world and Russia, the fair housing price should gradually rise. Main factors influencing the rise are retention of high prices of energy carriers, stabilization and further rise of population’s income, inflation lowering, improvement of mortgage conditions.

**Key words:** fair housing price, construction market.

Цены на строительную продукцию, в частности на жилье, определяют экономические рычаги, оказывающие регулирующее воздействие на всех участников инвестиционно-строительной деятельности. Все множество участников строительного рынка можно объединить в три группы: государство, бизнес и потребитель [1]. Каждого участника волнует вопрос, что будет происходить с ценами на жилье? При этом интересы этих групп различны:

– производителей жилья (застройщиков), профессиональных инвесторов интересует потолок доходности в том или ином регионе;

– потребителя волнует вопрос своей платежеспособности: во-первых, сможет ли он приобрести квартиру и какой площади; во-вторых, будет ли квартира приносить ему доход, если он приобретет ее в качестве финансового инструмента, т.е. с целью сдачи квартиры в аренду;

– государство заинтересовано в формировании стабильной базы налогообложения и повышении качества жизни своего населения, которое в первую очередь определяется обеспеченностью жильем всех нуждающихся.

Сложившаяся структура рынка определяет, кто из трех участников диктует условия по ценообразованию [2]. Если на рынке доминирует потребитель, то формируются так называемые свободные рыночные цены. Когда в силе производитель жилья, то наблюдаются монопольные рыночные цены. В связи с этим становится актуальной проблема определения и формирования справедливой цены на жилье.

Авторы попытались обосновать важность понятия «справедливая цена на жилье» вне зависимости от сложившейся конъюнктуры рынка и действующей системы ценообразования. Для этого необходимо решить следующие задачи:

– определить сущность понятия «справедливая цена на жилье»;

– провести анализ существующих методов расчета справедливой цены на жилье;

– предложить метод расчета справедливой цены на жилье, адаптированный к современному этапу развития строительного рынка.

Само понятие «справедливая цена» имеет различные формулировки и интерпретации авторов различных научных школ, приверженцев различных экономических моделей развития экономики.

Что же такое «справедливая цена» в условиях рынка, где, казалось бы, каждый из участников строительного рынка имеет право назвать ту цену, которую сочтет нужной? По утверждению Фомы Аквинского, справедливая цена должна отвечать двум требованиям. Во-первых, она призвана обеспечивать эквивалентность обмена в соответствии с количеством «труда и издержек». Во-вторых, справедливой является цена, обеспечивающая участникам обмена «пропитание» по их социальному статусу. Один уровень благосостояния цена должна обеспечить ремесленнику, другой – церковнослужителю, третий – феодалу. Однако тот, кто повышает цену на товар из-за повышенного спроса, хуже вора или разбойника [3]. Это мораль, на которой взрастала европейская культура.

Согласно ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»<sup>1</sup> в финансовый лексикон вводится новое понятие: «Справедливая стоимость – сумма, по которой может быть осуществлен обмен активами или оплата обязательства в результате операции между осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами». На наш взгляд, такое определение будет еще долго вызывать многочисленные вопросы. Небесспорное определение приводится и в свободной энциклопедии: «Справедливая цена (англ. *fair price*) – экономическая концепция, предполагающая, что в цену включены только экономически обоснованные издержки, а прибыль не превышает среднеотраслевую». Поскольку оно предполагает, что цену устанавливает производитель по принципу «издержки + прибыль», формирование цены на жилье по данному алгоритму ведет к тому, что цены становятся чрезмерными и поэтому оскорбительными, с одной стороны. С другой стороны, производитель жилья заинтересован в повышении издержек своего производства, чтобы периодически объяснять «потребителям» жилья очередное повышение цен на квартиры.

С точки зрения застройщика, цена будет справедливой в том случае, если будет обеспечивать ему рентабельность на уровне 20–30 %. При этом необходимо учитывать, что на сегодняшний день, по оценкам экспертов, около 40 % полной себестоимости строительства жилья составляют расходы на инфраструктуру, коммуникации, согласования, экспертизы проектов, землю и т.д. В том случае, если указанные затраты будут частично сняты с застройщиков, например, за счет финансирования муниципалитетами создания инженерной и социальной инфраструктуры, сокращения административных барьеров, упрощения процедуры согласований, льготного предоставления земельных участков и т.д., цена предложения при той же норме прибыли для застройщиков будет существенно ниже.

Безусловно, потребитель должен понимать, что бесплатное или «недосаточно дорогое» разрушительно влияет и на общество, и на его поведение: человек не ценит квартиру, за которую он не заплатил.

---

<sup>1</sup> Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/2 (в ред. Приказов от 27.04.2012 № 55н) : Приказ Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.

В современной экономике мы наблюдаем, как государство регулирует и ограничивает социально важные цены, в том числе на жилье, так как обеспеченность жильем является одним из значимых показателей качества жизни населения. И это все та же концепция справедливой цены.

Государство регулярно обязано мониторить причины кризисов, потому что кризисы идей справедливости всегда заканчивались бунтами, погромами и революциями, и если кризис в обществе не разрешается, то каждый сам определяет, что для него является справедливым, что является недопустимым в цивилизованном демократическом обществе.

Исходя из вышесказанного, мы полагаем, что справедливая цена на жилье – это социальное понятие, ориентир, предпосылки, которые должны создавать муниципалитеты и законодатели. Таким образом, справедливая цена на жилье – это цена, при которой будут удовлетворены жилищные потребности общества на минимально комфортном уровне удовлетворенности, т.е. потребитель может купить необходимую ему квартиру и по истечении определенного периода времени улучшить свои жилищные условия.

В экономической теории и практике существует множество различных методик определения справедливой цены на жилье. Для удобства анализа существующие методики можно разбить на две группы:

– первую группу составляют методики, в основу которых положен принцип окупаемости инвестиций в жилье;

– во вторую группу входят методики, базирующиеся на среднегодовом доходе семей.

Алгоритм расчета справедливой цены на жилье по первым методикам следующий.

Расчет срока окупаемости инвестиций происходит по формуле

$$T_{\text{ок}} = \frac{K_{\text{п}}}{(B_t - Z_t - H_t)}, \quad (1)$$

где  $T_{\text{ок}}$  – срок окупаемости инвестиций в жилье, лет;  $K_{\text{п}}$  – цена покупки квартиры, руб.;  $B_t$  – арендная плата за пользование квартирой, руб./год;  $Z_t$  – эксплуатационные и прочие расходы на содержание, руб./год;  $H_t$  – налог на имущество, руб./год.

Для наших целей определения справедливой цены квадратного метра жилья преобразуем формулу расчета срока окупаемости:

$$T_{\text{ок}} = \frac{S_{\text{общ}} \cdot \text{СЦ}_{\text{кв.м}}}{(B_t - Z_t - H_t)},$$

где  $S_{\text{общ}}$  – общая площадь квартиры (продаваемая площадь), м<sup>2</sup>;  $\text{СЦ}_{\text{кв.м}}$  – справедливая цена одного квадратного метра жилья, руб.

Таким образом, справедливая цена одного квадратного метра жилья равна:

$$\text{СЦ}_{\text{кв.м}} = \frac{T_{\text{ок}} \cdot (B_t - Z_t - H_t)}{S_{\text{общ}}}.$$

Поскольку площадь квартиры, арендные платежи, затраты на эксплуатацию и налоги являются задаваемыми величинами, то, приняв тот или иной срок окупаемости, можно определить справедливую цену одного квадратного метра жилья стандартной квартиры. Например, срок окупаемости двухкомнатной квартиры общей площадью в 60 м<sup>2</sup> составит: в Лондоне – 50 лет, в Монако – 70 лет, в Москве – 20 лет.

Другая точка зрения по поиску справедливой цены основывается на доходах населения. Так, в Лондоне считается, что стоимость среднего таунхауса в среднем районе должно равняться семи-десяти годовым доходам среднего лондонца. В среднем в Европе и Северной Америке стоимость данного дома равна трем-четырем годовым доходам данной семьи. Полагаем, что при таких условиях цена жилья может считаться справедливой.

По данным Росстата, в сентябре 2013 г. жители России в среднем получали 24 322 рублей, а расходовали на ежедневные нужды и коммунальные платежи 19 336 рублей [4]. При таких «грустных» цифрах ипотека на указанных выше условиях окажется недоступной для большинства российских семей, а уровень роста доходов населения по-прежнему не позволяет купить новое жилье или улучшить жилищные условия. Чтобы приобрести типовую двухкомнатную квартиру общей площадью 60 м<sup>2</sup> в ипотеку, средний ежемесячный доход потребителя в Пензе должен составлять 76 000 рублей, в Москве – 238 604 рублей, в Санкт-Петербурге – 120 289 рублей, а жителей Московской области и Приморья – более 112 000 рублей [4].

Данные Росстата подтверждают, что уровень доходов в стране сильно отстает от цены предложения продавцов недвижимости. В табл. 1 представлены цены квартиры в некоторых регионах России, вычисленные исходя из данных Росстата о стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья на вторичном рынке в 2013 г.

Таблица 1

## Стоимость жилья по регионам

| Наименование региона             | Характеристика жилья         | Цена за 1 м <sup>2</sup> | Средняя стоимость квартиры |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1. Москва                        | 2-ком. кв. 50 м <sup>2</sup> | 160 456 =                | > 8 млн руб.               |
| 2. Санкт-Петербург               | 2-ком. кв. 50 м <sup>2</sup> | 80 891 =                 | > 4 млн руб.               |
| 3. Приморье и Московская область | 2-ком. кв. 50 м <sup>2</sup> | 76 000 =                 | > 3,8 млн руб.             |
| 4. Сахалин                       | 2-ком. кв. 50 м <sup>2</sup> | 72 000 =                 | 3,6 млн руб.               |
| 5. Архангельск                   | 2-ком. кв. 50 м <sup>2</sup> | 58 000 =                 | 2,9 млн руб.               |
| 6. Тюмень                        | 2-ком. кв. 50 м <sup>2</sup> | 52 000 =                 | 2,6 млн руб.               |
| 7. Краснодарский край            | 2-ком. кв. 50 м <sup>2</sup> | 50 000 =                 | 2,5 млн руб.               |
| 8. Пенза                         | 2-ком. кв. 50 м <sup>2</sup> | 42 000 =                 | 2,1 млн руб.               |

В табл. 2 представлены данные по доходам и расходам населения в тех же регионах, исчислена доля свободных средств.

Если всю получившуюся разницу (свободные средства) направлять на погашение ипотечных кредитов, то срок кредитования, например, для жителей Москвы составит более 80 лет. В таких условиях выплаты становятся

очень тяжелой ношей: предстоит провести всю сознательную жизнь в режиме жесткой экономии и психологического стресса.

Таблица 2

Средние уровни доходов и потребительских расходов по регионам России

| Наименование региона | Средний уровень доходов, тыс. руб. | Средний уровень расходов, тыс. руб. | Разница между доходами и расходами |             |
|----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------|
|                      |                                    |                                     | тыс. руб.                          | % от дохода |
| 1. Архангельск       | 23 949 =                           | 17 296 =                            | + 6653                             | 27,8        |
| 2. Хабаровск         | 26 297 =                           | 21 422 =                            | + 4875                             | 18,5        |
| 3. Сахалин           | 37 460 =                           | 28 979 =                            | + 9081                             | 24,2        |
| 4. Ненецкий АО       | 58 372 =                           | 18 912 =                            | + 39 457                           | 67,6        |
| 5. Санкт-Петербург   | 31 234 =                           | 24 599 =                            | + 6635                             | 21,2        |
| 6. Пенза             | 17 656 =                           | 17 335 =                            | + 321                              | 1,8         |
| 7. Москва            | 48 025 =                           | 41 818 =                            | + 6207                             | 12,9        |

Анализ стоимости квадратного метра жилья (см. табл. 1) в сравнении с уровнем дохода и потребительских расходов (см. табл. 2) позволяет нам вывести среднее превышение доходов над расходами, которые потребитель может направить на погашение ипотечных кредитов по приобретению жилья. В нашем случае это составило до 20 % доходов.

Другой значимый фактор расчета справедливой цены – это срок рас-срочки, т.е. срок, на который выдается ипотечный кредит.

По нашему мнению, срок кредитования должен быть ограничен 12–15 годами, поскольку по истечении данного периода времени российские семьи в среднем будут нуждаться в улучшении своих жилищных условий. Для расчета справедливой цены с точки зрения получателя (потребителя) жилья возможно использование формулы ипотечного кредитования. Исходные данные для расчета заданы следующие: общая площадь приобретенной квартиры 60 м, срок кредитования 12 лет, ставка кредитования 12 % годовых, и на платежи расходуется не более 20 % доходов.

Рассчитать ежемесячный платеж по ипотечному кредиту можно по следующей формуле:

$$\text{ИП} = K_{\text{п}} \left( P + \frac{P}{(1+P)^N - 1} \right),$$

где ИП – ежемесячный платеж по ипотеке, руб.;  $K_{\text{п}}$  – цена покупки квартиры, руб.;  $P$  – 1/12 процентной ставки по кредиту;  $N$  – количество месяцев срока кредитования.

Подставляем в формулу известные величины и получаем справедливую цену потребителя жилья:

$$\text{ИП} = S_{\text{общ}} \cdot \text{Ц}_{\text{п}} \left( P + \frac{P}{(1+P)^N - 1} \right);$$

$$СЦ_{\text{п}} \left( \frac{\text{ИП}}{P + \frac{P}{(1+P)^N - 1}} \right) = \frac{6618}{50 \cdot (0,0125 + \frac{0,0125}{(1+0,0125)^{144} - 1})} = 8818,7 \text{ руб.}$$

Справедливая цена получателя при заданных условиях составляет 8818,7 руб. за один квадратный метр общей площади квартиры.

Величина справедливой цены покупателя, рассчитанная исходя из комфортных условий для потребителя, в настоящий момент не покрывает и половины себестоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилья. Например, сейчас в Москве средняя полная себестоимость общей площади жилых домов массового спроса (крупнопанельные и монолитные) составляет 58 287 руб.

Среди других способов, которые оценивают справедливость цены со стороны покупателя, – доля покупателей, способных приобрести квартиру в ипотеку в текущих кредитных условиях, например квартиру общей площадью 60 м<sup>2</sup> по рублевой ставке 18 % сроком на 20 лет и при первоначальном взносе не менее 30 %. В качестве справедливой доли может приниматься, например, уровень 50 % россиян, нуждающихся в улучшении жилищных условий, либо 100 % молодых семей и т.д.

Если исходить из сдержанно-оптимистического сценария развития макроэкономической ситуации в мире и в России, то справедливая цена на жилье должна плавно расти. Главные факторы, позволяющие рассчитывать на данный рост, – сохранение высокого уровня цен на энергоносители, которое обеспечит приток дополнительных денег в экономику и на рынок жилья, стабилизация и последующее повышение доходов населения, снижение инфляции (а с ней и потребительских расходов), улучшение условий ипотеки. Опираясь на данный сценарий, можно спрогнозировать и момент времени, в который цена производителя (фактическая цена) должна «встретиться» со справедливой ценой покупателя.

#### Список литературы

1. Экономика строительства / под ред. В. Ц. Бузырева. – 3-е изд. – СПб. : Питер, 2009. – 416 с.
2. Жилищная экономика : [пер. с англ.] / под ред. Г. Поляковского. – М. : Дело, 1996. – 224 с.
3. **Бартенев, С. А.** История экономических учений в вопросах и ответах / С. А. Бартенев ; Всерос. академия внешней торговли Министерства экономики развития и торговли РФ. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Магистр, 2009.
4. Россия в цифрах. 2013 / ред. А. Суриков. – М. : РОССТАТ, 2013.

#### References

1. *Ekonomika stroitel'stva* [Construction economy]. Ed. by V. Ts. Buzyrev. Saint-Petersburg: Piter, 2009, 416 p.
2. *Zhilishchnaya ekonomika: per. s angl.* [Housing economy: translation from English]. Ed. by G. Polyakovskiy. Moscow: Delo, 1996, 224 p.
3. Bartenev S. A. *Istoriya ekonomicheskikh ucheniy v voprosakh i otvetakh* [History of economics in questions and answers]. All-Russian Academy of Foreign Trade of the Ministry of Economy, Development and Trade of the Russian Federation. Moscow: Magistr, 2009.
4. *Rossiya v tsifrah. 2013* [Russia in figures. 2013]. Ed. A. Surikov. Moscow : ROSSTAT, 2013.

***Семеркова Любовь Николаевна***

доктор экономических наук, профессор,  
кафедра маркетинга, коммерции  
и сферы обслуживания, Пензенский  
государственный университет  
(Россия, г. Пенза, ул. Красная, 40)

E-mail: penzmarketing@pnzgu.ru, penzmarketing@mail.ru

***Semerikova Lyubov' Nikolaevna***

Doctor of economic sciences, professor,  
sub-department of marketing, commerce  
and service, Penza State University  
(40 Krasnaya street, Penza, Russia)

***Сафьянов Александр Николаевич***

кандидат экономических наук, доцент,  
кафедра экономики, организации  
и управления производством,  
Пензенский государственный  
университет архитектуры  
и строительства  
(Россия, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28)

E-mail: penzmarketing@pnzgu.ru, penzmarketing@mail.ru

***Safyanov Aleksandr Nikolaevich***

Candidate of economic sciences, associate  
professor, sub-department of production  
economy, organization and management,  
Penza State University of Architecture  
and Construction  
(28 Germana Titova street, Penza, Russia)

---

УДК 332.83

**Семеркова, Л. Н.**

**Формирование справедливой рыночной цены на жилье в современных рыночных условиях / Л. Н. Семеркова, А. Н. Сафьянов // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2014. – № 4 (32). – С. 115–122.**