

ПОКАЗАТЕЛЬ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ КАК ИНСТРУМЕНТ ОЦЕНКИ СТЕПЕНИ УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ ПОТРЕБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ В ЖИЛЬЕ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Березина Е. Л.¹, Симонова Л. М.²

¹ Тюменская областная Дума, Тюмень, Россия (625018, Тюмень, ул. Республики, 52), e-mail: berezina-el@mail.ru.

² ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный университет, Тюмень, Россия (625003, Тюмень, ул. Семакова, 10), e-mail: lsim@utmn.ru

Одной из важнейших задач социально-экономической политики государства в современной России является достижение оптимального уровня удовлетворения потребности населения в жилье, поскольку данная потребность относится к категории базовых. Для оценки такого уровня в настоящее время широко применяется коэффициент доступности жилья. Проведенные авторитетными организациями исследования указывают на существование разрыва в степени удовлетворенности потребности в жилье населения в различных регионах порядка в 3 раза. Объяснение такой разнице можно найти в региональных факторах, формирующих локальную социально-экономическую среду. В ходе исследования было сформировано 3 группы показателей, характеризующих деловую среду, структуру населения и жилой фонд региона. Для исследования влияния этих факторов на доступность жилья был применен метод рейтинговых оценок. Получены следующие результаты. Наибольшее влияние на коэффициент доступности жилья оказывают следующие показатели: средняя начисленная заработная плата, валовой региональный продукт, рождаемость, объем инвестиций в основной капитал, величина прожиточного минимума, оборот розничной торговли, соотношение цены первичного и вторичного рынка жилья региона. Не обнаружено взаимосвязи между доступностью жилья и показателями численности населения, среднего размера домохозяйства, трудового и инновационного потенциала.

Ключевые слова: базовая потребность, доступность жилья, региональные факторы.

HOUSING AFFORDABILITY INDEX AS A TOOL TO ASSESS THE DEGREE OF SATISFACTION OF THE POPULATION'S NEEDS IN HOUSING: A REGIONAL PERSPECTIVE

Berezina E. L.¹, Simonova L. M.²

¹ Tyumen Regional Duma, Tyumen, Russia (625018, Tyumen, street Republic, 52), e-mail: berezina-el@mail.ru

² Tyumen State University, Tyumen, Russia (625003, Tyumen, street Semakova, 10), e-mail: lsim@utmn.ru

One of the most important tasks of socio-economic policy in modern Russia is to achieve the optimal level of satisfaction of the needs of the population in housing, because this need relates to the basic category. To assess this level is now widely used housing affordability index. Conducted by reputable organizations, research points to the existence of the gap in satisfaction with the housing needs of the population in different regions of the order of 3 times. The explanation of this difference can be found in the regional factors influencing the local socio-economic environment. The study group was formed by three indicators of the business environment, the structure of the population and housing in the region. To investigate the influence of these factors on the availability of housing has been applied ratings method. The following results were obtained. The greatest impact on housing affordability index have the following indicators: the average monthly wage, gross regional product, the birth rate, the volume of investment in fixed assets, the minimum subsistence level, retail trade turnover, the value of the primary and secondary housing market in the region. Found no relationship between the availability of housing and population size, the average household size, labor and innovation capacity.

Key words: basic need, housing affordability, regional factors.

Одной из наиболее сложных социально-экономических проблем современной России, оказывающих системно негативное влияние на ее социально-экономическую и общественно-политическую жизнь, ставящих под угрозу способность страны к демографическому воспроизводству, снижающих общий социально-психологический тонус общества, является жилищный вопрос. Отсутствие жилья, доступного основной массе населения, превратилось

сегодня в едва ли не главное препятствие для решения практически любой проблемы, напрямую воздействующей на социально-экономическую динамику страны, ведь потребность в жилье, «крыше над головой» – это одна из базовых потребностей человека. По данным социологического опроса, проведенного ВЦИОМ в 2007 году, 42 % населения не удовлетворено своими жилищными условиями. Процент же тех, кто оценивает ситуацию, сложившуюся в жилищной сфере страны как негативную, составляет 78 % [1]. Согласно результатам исследования, проведенного в 2012 году Фондом «Общественное мнение», у 59 % населения страны есть потребность в приобретении жилья, в сравнении с 2007 годом этот показатель вырос на 6 % [4]. Именно поэтому среди основных задач, остро стоящих в настоящее время перед органами государственной власти, первоочередной является постоянный мониторинг изменений, происходящих в жилищной сфере с тем, чтобы способствовать созданию условий для максимального удовлетворения потребности населения в жилье.

Для оценки возможностей удовлетворения населением потребности в жилье традиционно используется показатель доступности жилья. Наиболее широко применяется базовый показатель, который выражает доступность жилья как отношение стоимости 54 кв. м жилой площади для домохозяйства из трех человек (согласно норме предоставления жилой площади в 18 кв. м на человека) и среднего годового дохода такого домохозяйства [3]. Таким образом, показатель доступности позволяет определить, сколько лет необходимо среднестатистической семье для покупки жилья минимально допустимой по нормам площади без учета денежной суммы, необходимой для удовлетворения текущих потребностей (в еде, одежде, образовании, лечении, отдыхе и т.п.). Данная методика расчета коэффициента доступности жилья не может считаться объективной, поскольку не учитывает необходимые для поддержания жизнедеятельности семьи расходы, а также различные сценарии изменения цены квадратного метра, происходящие в период обретения домохозяйством прав собственности на жилое помещение (имеющийся жилищный капитал, инфляцию, рост цен, возможности применения ипотечных механизмов и т.п.), однако обеспечивает репрезентативность при сравнении регионов по этому показателю, а также простоту и наглядность расчетов.

По данным Института экономики города, постоянно осуществляющего мониторинг доступности жилья, ситуация в 2011 году по сравнению с 2010 годом улучшилась: в 2010 году коэффициент доступности составил в среднем по России 4,31, в 2011 году – 3,25. Однако необходимо также отметить существенные колебания показателя по регионам России: максимальный показатель – 5,02 года – в г. Москва, минимальный – 1,67 года – в Ненецком автономном округе [2], т.е. разрыв между достижениями в области регулирования

жилищной сферы отдельных регионов составляет более чем 3 раза. В этой связи возникает вопрос: какие факторы оказывают влияние на величину коэффициента доступности жилья в конкретном регионе?

По мнению Дж. Форрестера, «региональную систему составляют три подсистемы: деловая (предпринимательская) сфера, жилой фонд и население» [5, с. 26]. В соответствии с этой классификацией автором предложена следующая система показателей, влияющих на доступность жилья на региональном уровне:

Таблица 1
Классификация региональных факторов

Жилой фонд	Население	Деловая среда
Ежегодный ввод жилья	Величина прожиточного минимума	Валовой региональный продукт
Ввод жилья в расчете на одного жителя региона в год	Средняя начисленная заработная плата	Оборот розничной торговли на душу населения
Средняя обеспеченность населения жильем	Численность населения	Объем платных услуг на душу населения
Соотношение цены жилья на первичном и вторичном рынках региона	Численность безработных (в % от экономически активного населения)	Объем инвестиций в основной капитал
	Уровень рождаемости	Инвестиционный потенциал региона, в т.ч. - трудовой - потребительский - производственный - финансовый - институциональный
	Размер домохозяйства (среднее количество человек в семье)	

Для оценки наличия и степени влияния вышеуказанных факторов на доступность жилья в регионе автором был применен метод рейтинговых оценок. Производилось последовательное сравнение списка регионов-лидеров по вышеперечисленным показателям, которые, в соответствии с выдвинутой гипотезой, оказывают воздействие на доступность жилья на региональном уровне, с заранее сформированным списком регионов – лидеров по доступности жилья. По результатам сравнения был проведен расчет процента совпадений вышеуказанных списков. Исследование проводилось на основе статистических данных, опубликованных Федеральной службой государственной статистики, а также представленного рейтинговым агентством «Эксперт» инвестиционного рейтинга регионов за период с 2003 по 2011 г. Окончательный результат по количеству совпадений и, соответственно, степени влияния того или иного показателя на доступность жилья в регионе был определен путем расчета среднего арифметического значения за все исследуемые периоды. При этом применялись следующие критерии: 1) 60 % совпадений и более –

влияние очень сильное; 2) 50 % совпадений и более – влияние сильное; 3) 40 % совпадений и более – влияние среднее; 4) менее 40 % – влияние слабое.

Полученные в ходе исследования результаты приведены в таблице 2.

Таблица 2
Рейтинг региональных факторов доступности жилья

Место в рейтинге	Показатель	Значение	Группа
1	средняя начисленная заработная плата	78 %	Группа 1 (очень сильное влияние)
2	худшая инфраструктура	75 %	
3	валовый региональный продукт	71 %	
4	рождаемость	66 %	
8	объем инвестиций в основной капитал	65 %	
5	величина прожиточного минимума	65 %	
6	Оборот розничной торговли	62 %	
7	соотношение цены первичного и вторичного рынка жилья региона	61 %	
9	большая численность безработных	53 %	Группа 2 (сильное влияние)
10	объем платных услуг населению	52 %	
11	финансовый потенциал региона	51 %	
12	ввод жилья на одного жителя региона (кв. м в год)	45 %	Группа 3 (среднее влияние)
13	потребительский потенциал региона	44 %	
14	производственный потенциал региона	44 %	
15	инвестиционный потенциал региона	44 %	
16	институциональный потенциал региона	42 %	
17	трудоёмкий потенциал региона	39 %	Группа 4 (слабое влияние)
18	инновационный потенциал региона	35 %	

Проведенное автором исследование позволило сделать следующие выводы.

Не все выявленные факторы влияют на доступность жилья для населения региона. Влияние такого показателя, как численность населения, является амбивалентным (37,5 % совпадений при большей численности и 39,5 % – при меньшей), т.е. численность населения региона вообще не оказывает влияния на величину доступности жилья. Обеспеченность населения региона жильем также не влияет на показатель доступности жилья. Возможно, такие результаты объясняются тем, что доступность жилья выше в основном в северных и восточных регионах, инфраструктура которых, в том числе и жилищная сфера, была традиционно развита слабо и рассчитана лишь на временное проживание, поэтому и обеспеченность населения жильем там меньше, чем в других регионах. Согласно гипотезе о влиянии среднего размера домохозяйства на доступность жилья, в регионах, где жилье наиболее доступно для населения, средний размер домохозяйства должен быть меньше,

поскольку домохозяйства, состоящие из нескольких совместно проживающих семей (поколений), могут расселиться. Однако исследование показало отсутствие какой-либо зависимости между средним размером домохозяйства и доступностью жилья. Возможно, это связано с тем, что сохранение многопоколенных семей определяется социальными факторами, более сильными, нежели вынужденная необходимость совместного проживания из-за отсутствия собственного жилья у детей и внуков, образовавших свои семьи. Также отсутствие подобной закономерности может быть связано с незначительным процентом домохозяйств, состоящих из нескольких совместно проживающих семей.

Жилой фонд. В ходе исследования получила подтверждение гипотеза, согласно которой показатель доступности жилья выше в тех регионах, где цены на жилье на первичном и вторичном рынках примерно одинаковы (разница не более 10 %), либо цена вторичного рынка выше цены первичного. Влияние этого фактора на доступность жилья можно расценить как очень сильное, поскольку показатель влияния превышает 60 %. Такая взаимосвязь, вероятно, имеет место потому, что равные цены на первичном и вторичном рынках свидетельствуют о балансе спроса и предложения, превышение же цены вторичного рынка над ценой первичного говорит о возрастании спроса на жилье со стороны «среднего класса», представляющего собой основной сегмент потребительского рынка и обладающего, соответственно, наибольшим потенциалом увеличения покупательной способности на рынке жилья. На доступность жилья также оказывает влияние такой фактор, как ввод жилья в расчете на одного жителя региона. Значение среднего показателя совпадений приближается к 50 %, динамика отражает стабильное влияние с 2004 года. Воздействие данного показателя можно расценивать как существенное, однако требуется дальнейший мониторинг его динамики.

Население. В регионах с высокой доступностью жилья уровень прожиточного минимума, как правило, выше (в среднем 65 % совпадений). Это объясняется более высоким уровнем доходов населения и, соответственно, более высокими ценами, которые население готово заплатить за тот или иной товар. Также обнаружена значительная взаимосвязь между среднедушевым доходом в регионе и доступностью жилья: в регионах с высоким среднедушевым доходом доступность жилья выше. Процент совпадений по этому показателю максимальный и достигает 80 %. В ходе проверки гипотезы о влиянии численности безработных на величину коэффициента доступности жилья выяснилось, что процент совпадений списка регионов с наибольшей доступностью жилья и наименьшим уровнем безработицы составляет лишь 20,5 %, поэтому было проведено сравнение списка регионов с наибольшей доступностью жилья и списка регионов с наибольшим уровнем безработицы, процент совпадений составил 53,2. Таким образом, в регионах-лидерах по

доступности уровень безработицы выше, чем в целом по России. Возможно, это объясняется значительной долей теневого сектора в экономике регионов, либо повышенной трудовой мобильностью в поисках более высокой зарплаты, что, как правило, сопряжено с регулярно возникающими периодами поиска работы. Это также может объясняться высокими доходами некоторой части населения региона, которые позволяют официально заниматься трудовой деятельностью не всем членам их семей.

Обнаружена значительная взаимосвязь между, уровнем рождаемости и доступностью жилья в регионах. Так, в регионах, лидирующих по доступности жилья, уровень рождаемости выше (66,1 % совпадений). Именно поэтому так велико социальное значение повышения доступности жилья для населения: отсутствие собственного жилья у молодых семей часто является сдерживающим фактором их активного репродуктивного поведения.

Деловая среда. Согласно результатам исследования, регионы, лидирующие по доступности жилья для населения, имеют более высокий валовой региональный продукт (71,1 % совпадений). Регионы с наибольшей доступностью жилья также лидируют по объему платных услуг населению, обороту розничной торговли, данные показатели тесно связаны с уровнем доходов населения и объемами потребления. Обнаружена сильная зависимость между объемом инвестиций в основной капитал и доступностью жилья – показатель отражает привлекательность региона для организации производства, ведения бизнеса, в регионах с высокой инвестиционной привлекательностью выше деловая активность, уровень доходов и экономическая активность населения. Также было исследовано влияние инвестиционного потенциала региона (и его составляющих) на доступность жилья. Проведенный анализ показал, что инвестиционный потенциал региона оказывает существенное воздействие на доступность жилья в регионе, однако его влияние меньше, чем предполагалось. Из всех компонентов инвестиционного потенциала наибольшее воздействие оказывает развитость финансовой сферы региона. Обращает на себя внимание тот факт, что в регионах-лидерах по доступности жилья наиболее низкий уровень развития инфраструктуры. Наименьшее влияние на доступность жилья оказывают трудовой и инвестиционный потенциалы региона.

Проведенное исследование может быть использовано для измерения перспектив повышения доступности жилья в том или ином регионе, а также для определения совокупности показателей социально-экономического развития региона, нуждающихся в коррекции в целях повышения доступности жилья для населения.

Исследование выполнено при поддержке Министерства образования и науки Российской Федерации, соглашение 14.В37.21.0972 «Формирование и развитие региональной инновационной экосистемы».

Список литературы

1. Жилищный вопрос: есть ли решение? [электронный ресурс]/ВЦИОМ. URL: <http://wciom.ru/index.php?id=266&uid=8443> (дата обращения – 22.02.2013).
2. Показатели доступности жилья в России [электронный ресурс]/ Институт экономики города. URL: http://www.urbanecomomics.ru/projects/?mat_id=267 (дата обращения 12.11.2012)
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы».
4. Проблема доступного жилья [электронный ресурс]/ФОМ. URL:<http://fom.ru/Rabota-i-dom/10737> (дата обращения – 20.05.2013).
5. Форрестер Дж. Динамика развития города. М.: Прогресс, 1974. 287 с. [Forrester Jay W. Urban Dynamics. The M.I.T. Press. Massachusetts institute of technology, England, 1969].

Рецензенты:

Давыденко Владимир Александрович, доктор социологических наук, профессор, заведующий кафедрой менеджмента, маркетинга и логистики Тюменского государственного университета, г. Тюмень.

Ромашкина Гульнара Фатыховна, доктор социологических наук, профессор кафедры менеджмента, маркетинга и логистики Тюменского государственного университета, г. Тюмень.