

ИССЛЕДОВАНИЕ ПОТРЕБНОСТЕЙ НАСЕЛЕНИЯ Г. ТЮМЕНИ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Пилипенко Л.М.¹, Бердова Ю.С.²

¹ Тюменский государственный архитектурно-строительный университет, Тюмень, Россия (625001, Тюмень, ул. Луначарского, 2), e-mail: tiner007@mail.ru

² Тюменский государственный нефтегазовый университет, Тюмень, Россия (625000, Тюмень, ул. Володарского, 38), e-mail: yberdova@yandex.ru

Специфика жилья как экономического блага длительного пользования делает весьма актуальной проблему доступности жилья с точки зрения покупательной способности потребителей и обуславливает необходимость эффективной государственной жилищной политики. Процессы экономического реформирования в России существенно отразились на жилищной обеспеченности ее граждан. Учитывая высокую капиталоемкость жилья, для большинства россиян решить жилищную проблему и улучшить жилищные условия самостоятельно оказывается непосильной задачей. В статье представлены результаты авторского социологического исследования потребностей населения г. Тюмени в улучшении жилищных условий, а также его покупательской способности на рынке жилья. Авторы делают вывод, что непосредственная покупка жилья на собственные средства доступна менее чем 10% населения, в связи с чем актуализируется развитие доступных схем ипотечного кредитования с частичным государственным рефинансированием и страхованием.

Ключевые слова: жилье, рынок жилья, доступное жилье, потребность в улучшении жилищных условий, покупательская способность

A STUDY OF THE NEEDS OF THE POPULATION OF TYUMEN IN THE IMPROVEMENT OF HOUSING CONDITIONS

Pilipenko L.M.¹, Berdova Y.S.²

¹ Tyumen State University of Architecture and Civil Engineering, Tyumen, Russia (625001, Lunacharskogo Street, 2), e-mail: tiner007@mail.ru

² Tyumen State Oil and Gas University Tyumen, Russia (625000, Volodarskogo Street, 38), e-mail: yberdova@yandex.ru

The specificity of housing as an economic good durable makes a very topical issue of housing affordability from the perspective of the purchasing power of consumers and necessitates effective state housing policy. The processes of economic reform in Russia had a significant impact on housing its citizens. Given the high capital intensity of housing, for most Russians to solve the housing problem and to improve the living conditions alone is overwhelming. The article presents the results of sociological research of the needs of the population of Tyumen in the improvement of housing conditions, as well as its purchasing power in the housing market. The authors conclude that the direct purchase of housing on own funds available less than ten percent of the population, in connection with which attention is paid to the development of affordable mortgage lending schemes with partial government refinancing and insurance.

Keywords: housing, market housing, affordable housing, the need to improve housing conditions and purchasing power

Наличие возможности улучшения жилищных условий – важный показатель повышения благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической стабильности государства [4]. Следствием рыночных реформ в России стала существенная имущественная дифференциация населения. Учитывая высокую капиталоемкость жилья, для большинства россиян решить жилищную проблему и улучшить жилищные условия самостоятельно оказывается непосильной задачей [3, 5]. Не является исключением и г. Тюмень, где основной проблемой формирования потребительского спроса на рынке жилья является его низкая доступность [2]. В целях выявления социальных проблем на исследуемом рынке авторами

был проведен опрос жителей г. Тюмени – потенциальных потребителей рынка жилья, а именно, тех, кто:

1) нуждаются в улучшении жилищных условий, однако в силу различных причин не могут реализовать свои потребности;

2) не нуждаются в улучшении жилищных условий в настоящее время, но такая потребность может возникнуть у них в будущем.

В опросе приняли участие 428 человек. Основным критерием отбора респондентов стал возраст покупательской активности на рынке жилья – от 18 лет до 65 лет, а также наличие жилья в г. Тюмени. Вопросы анкеты были составлены таким образом, чтобы выявить удовлетворенность жителей города – потенциальных потребителей рынка жилья существующими жилищными условиями, их ожидания, желания и предпочтения на данном рынке, а также основные проблемы в области обеспечения населения города доступным и качественным жильем.

Вопросы анкеты были сгруппированы в следующие блоки.

1. Общие сведения о респондентах, их семьях и уровне дохода.
2. Условия проживания респондентов.
3. Потребности респондентов в улучшении жилищных условий.
4. Доступность покупки жилья при существующих схемах финансирования.

Распределение респондентов по полу и возрасту представлено на рисунке 1.

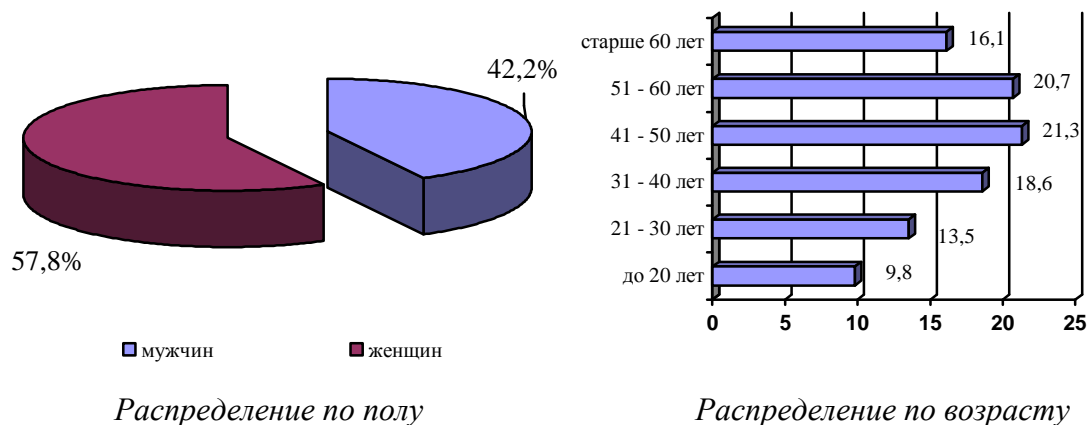


Рис. 1. Распределение респондентов по полу и возрасту, %

Большинство респондентов имеет среднее профессиональное (29,7%) и высшее (в том числе и незаконченное высшее) (46,3%) образование. При этом 23,8% опрошенных не работают по различным причинам (пенсионеры составляют 16,6%, безработные 7,2%), 14,5% респондентов учатся. Из работающих респондентов большая часть работает в бюджетных

организациях (28,3%), 17,1% — в коммерческих, а 8,9% заняты частным предпринимательством.

Оценка социального статуса респондентов в зависимости от занимаемой должности показала, что руководящие должности занимают 15,6% респондентов, при этом большую часть из них составляют менеджеры среднего звена (11,4%). Из работающих наиболее многочисленны группы рабочих (16,4%) и служащих (17,8%).

Оценка семейного положения респондентов показала, что большая их часть состоит в официальном (34,1%) или гражданском (29,7%) браке, а также имеет детей (78,5%). При этом большая часть семей имеет одного или двух детей (59,4%).

Каждая пятая семья имеет среднемесячный подушевой доход менее 5000 руб. на 1 человека, каждая третья семья (32,5%) имеет среднемесячный подушевой доход на уровне 5000–10000 руб. Следует отметить, что эти лица являются крайне неактивными участниками рынка жилья в силу своей низкой покупательской способности. Таким образом, уже на этом этапе анализа можно отметить, что больше половины опрошенных выпадают из поля деятельности рынка недвижимости в силу недоступности для них жилья по финансовым причинам.

Среднемесячный доход более 20 000 руб. на 1 человека имеют лишь 5,4% семей респондентов. Таким образом, можно предположить, что лишь единицы тюменских семей могут удовлетворить свои потребности в решении жилищной проблемы собственными силами.

В таблице 1 представлен анализ условий проживания потенциальных потребителей рынка жилья в г. Тюмени.

Таблица 1

Анализ условий проживания респондентов, %

Вопрос	Вариант ответа	Мужчин	Женщин	Всего
Условия проживания	в общежитии	14,4	17,0	15,9
	в квартире с родителями (со взрослыми детьми)	22,7	23,5	23,1
	в частном доме	11,0	10,5	10,7
	снимаю комнату, квартиру	14,4	17,8	16,4
	в собственной квартире	33,1	27,5	29,9
	в благоустроенном коттедже	4,4	3,6	4,0
Кол-во человек в домохозяйстве	один	15,5	17,0	16,4
	два-три	28,2	26,7	27,3
	четыре	37,6	38,9	38,3
	пять и более	18,8	17,4	18,0
Кол-во комнат, занимаемых семьей	одна	18,8	17,4	18,0
	две	38,7	30,8	34,1
	три	30,9	28,7	29,7

	четыре и более	17,1	27,1	22,9
Кол-во человек на 1 комнату (рассчитано по формуле: кол-во человек / кол-во комнат)	1 человек и меньше	9,9	11,7	11,0
	1,1–1,25	21,5	20,2	20,8
	1,26–2	36,5	34,8	35,5
	2,1–3	26,0	19,0	22,0
	больше 3 человек на 1 комнату	6,1	14,2	10,7
Удовлетворенность условиями проживания	удовлетворены	13,8	12,6	13,1
	скорее удовлетворены, чем нет	19,9	24,7	22,7
	скорее нет, чем да	40,9	34,0	36,9
	не удовлетворены	25,4	28,7	27,3
Причины неудовлетворенности жилищными условиями*	маленькая площадь квартиры	56,4	59,1	57,9
	необходимость проживания совместно со взрослыми детьми (с родителями)	40,9	32,0	35,7
	район проживания	27,6	31,2	29,7
	неудобная планировка	32,6	41,7	37,9
	уровень благоустройства жилья	17,7	23,9	21,3
	другое	9,4	10,1	9,8
	Всего	100	100	100

* — по условиям анкетирования при ответе на этот вопрос допускалось несколько вариантов ответов

Как видно из данных, представленных в таблице 1, более трети покупателей жилья в г. Тюмени имеет собственную квартиру либо благоустроенный коттедж (33,9%). Их условия проживания можно считать относительно благоприятными. Треть респондентов не имеют собственного жилья (снимают квартиру либо проживают в общежитии). В частном доме (ограниченное благоустройство) проживает 10,7% респондентов. 23,1% проживает с родителями (взрослыми детьми). Таким образом, условия проживания 66,1% опрошенных тюменцев можно отнести к требующим улучшения по тем или иным причинам.

По размеру домохозяйств распределение респондентов следующее. Семьи, состоящие из четырех человек, составили 38,3%, трех человек – 27,3%, пяти человек и более – 18,0%.

По количеству занимаемых комнат семьи респондентов распределились следующим образом. Проживают в двухкомнатных квартирах 34,1%, в трехкомнатных – 29,7%, однокомнатных – 18,0%. Четыре и более комнат на 1 семью приходится лишь в 11% опрошенных семей.

По соотношению количества комнат и проживающих в них человек каждая третья семья живет в неблагоприятных условиях (более двух человек на 1 комнату). Еще 35,5% опрошенных проживают в условиях, когда на 1 комнату приходится 1,26–2 члена семьи. В относительно благоприятных условиях проживают лишь 31,8% тюменцев. Треть респондентов (35,8%) удовлетворены либо в большей степени удовлетворены условиями

своего проживания. Остальные 64,2% не удовлетворены жилищными условиями своей семьи.

Основной причиной низкой степени удовлетворенности уровнем жилищных условий тюменцев является отсутствие необходимой по квадратуре жилплощади (57,9%), т.е. больше половины опрошенных являются потенциальными потребителями рынка жилья (при условии повышения его доступности). На втором месте – неудобство планировки (37,9%). На третьем месте – проживание на одной жилплощади нескольких семей (взрослых детей и родителей) (35,7%). При этом каждого третьего респондента не устраивает район проживания (29,7%), а каждого пятого – уровень благоустройства жилья (21,3%).

Изучение потребности и готовности респондентов улучшить свои жилищные условия показало следующее. Довольны своими жилищными условиями и не хотели бы их менять лишь 36,8% респондентов. Но только 19,2% планируют улучшить их в ближайшее время. Остальные 44% хотели бы изменить ситуацию, но не имеют такой возможности.

На рисунке 2 представлен анализ предпочтительных по доступности вариантов улучшения жилищных условий респондентов.

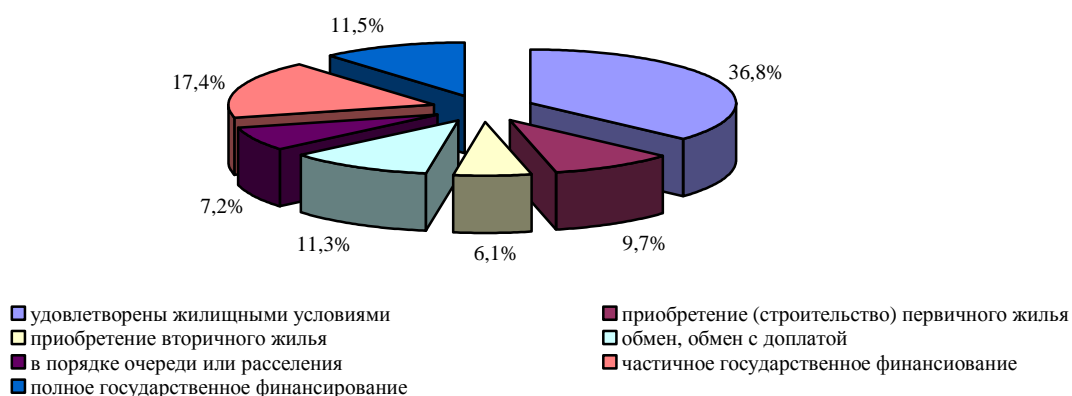


Рис. 2. Анализ доступности вариантов улучшения жилищных условий респондентов, %

Как видно из данных, представленных на рисунке 2, только 27,1% из 63,2% респондентов готовы и могут решать свои жилищные проблемы за счет приобретения жилья самостоятельно. Еще 11,3% рассматривают схемы улучшения жилищных условий, включающие обмен (либо обмен с доплатой) имеющегося в их распоряжении жилья. Остальные респонденты самостоятельно решить свои жилищные проблемы не в состоянии. При этом 7,2% из них планируют улучшить жилищные условия в порядке расселения (в основном это респонденты, проживающие в частном секторе города) или очередности. 11,5% респондентов полагают, что могут решить жилищную проблему лишь при полной

поддержке государства. 17,4% готовы рассматривать вариант с частичным государственным финансированием.

Таким образом, самостоятельно решить свою жилищную проблему на сегодняшний день могут только 28,2 % нуждающихся, причем только 16,9% могут позволить себе приобрести жилье на рынке недвижимости. Около трети опрошенных нуждаются в полной или частичной поддержке государства.

При оценке динамики доступности жилья в г. Тюмени мнения респондентов разделились следующим образом. Каждый пятый полагает, что жилье доступно для горожан, либо не слишком доступно для большинства, однако при необходимости семья со средним доходом может приобрести жилье, используя различные схемы оплаты. Три четверти респондентов (78,7%) полагают, что жилье для жителей г. Тюмени недоступно.

Развитие схем ипотечного кредитования расценивается тюменцами скептически. Лишь 25,6% горожан отмечают, что распространение ипотеки сделало жилье более доступным. Еще 37,8% респондентов полагают, что ипотека никак не повлияла на доступность жилья. Треть горожан оценивают ипотечное кредитование негативно, связывая с ним ускоренный темп роста цен на недвижимость.

На рисунке 3 представлена оценка респондентами минимального доступного порога стоимости жилья.

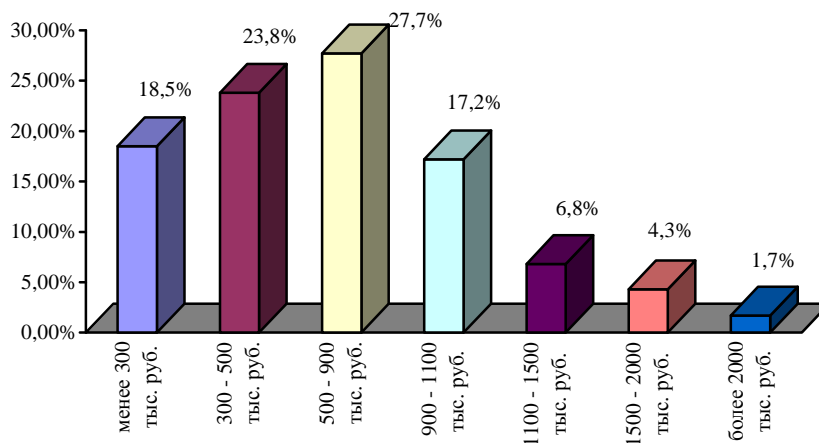


Рис. 3. Минимальный порог стоимости жилья, при котором респонденты готовы приобрести его собственными силами, %

Из данных, представленных на рисунке 3, видно, что купить жилье по его реальной стоимости могут лишь до 10% горожан. Для подавляющего большинства наиболее приемлемая стоимость жилья находится в пределах 300–900 тыс. руб., т.е. в 2,5–3 раза ниже его реальной стоимости.

Таким образом, можно предположить, что развитие рынка жилья в г. Тюмени тормозится именно за счет его низкой доступности для потребителей. Очевидно, что

улучшить ситуацию по формированию спроса на жилищном рынке можно лишь тремя способами:

- 1) снижением в 2,5–3 раза цен на жилье;
- 2) повышением уровня доходов населения в 2,5–3 раза;
- 3) развитием доступных схем ипотечного кредитования с частичным государственным рефинансированием и страхованием.

При этом наиболее перспективным, активно используемым в развитых странах является лишь третий путь [1]. В связи с этим респондентам был задан вопрос о том, какие схемы приобретения жилья они считают предпочтительными и наиболее доступными.

Предпочтения тюменцев при выборе схем финансирования покупки жилья представлены на рисунке 4.

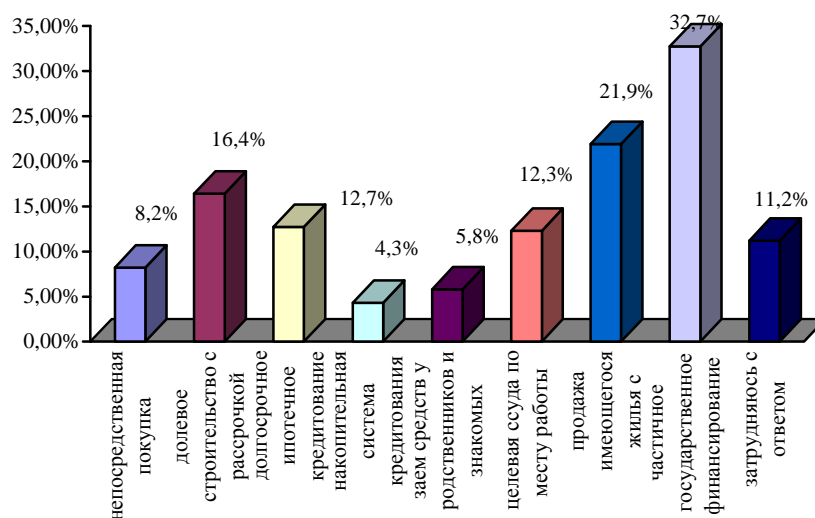


Рис. 4. Предпочтения тюменцев при выборе схем финансирования покупки жилья (оценка респондентами осуществлялась по каждому показателю отдельно), %

Как видно из данных, представленных на рисунке 4, наиболее доступными и предпочтительными схемами финансирования покупки жилья горожане называют частичную оплату стоимости жилья за счет государства (32,7%). На втором месте – схема обмена старой жилплощади на новую с доплатой (21,%). На третьем месте — долевое строительство с рассрочкой платежа (16,4%). Ипотека по популярности занимает 4-е место: ей отдают предпочтение наряду с другими схемами 12,7% опрошенных.

По данным опроса очевидно, что непосредственная покупка жилья на собственные средства доступна лишь 8,2% респондентов. В то же время на заем денежных средств у родственников и знакомых рассчитывает очень небольшое количество граждан (5,8%), отдавая предпочтение банковским ипотечным кредитам. К сожалению, накопительная система

кредитования, несмотря на все ее достоинства, не пользуется широким спросом у населения. На нее указали лишь 4,3% опрошенных респондентов.

Таким образом, купить жилье путем прямой сделки купли-продажи с единовременной 100%-ной оплатой по силам лишь незначительному количеству покупателей. Наибольшим спросом у тюменских покупателей недвижимости пользуются доленое участие в строительстве с рассрочкой платежа и долгосрочное ипотечное кредитование. В связи с этим актуализируется развитие доступных схем ипотечного кредитования с частичным государственным рефинансированием и страхованием.

Список литературы

1. Барбаков О.М. Региональное управление: реалии и перспективы. СПб.: Лань, 2009. 317 с.
2. Горева О.М., Гордиевская Е.Ф. Общественная безопасность – системообразующий фактор социального самочувствия // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 4; URL: www.science-education.ru/118-14156.
3. Устинова О.В., Савицкая Ю.П. Анализ уровня денежных доходов населения России // Актуальные вопросы образования и науки / Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. 30 сентября 2014 г. Тамбов, 2014. С. 124–127.
4. Ustinova O.V. (2014). An Investigation into the Motives Behind the Reproductiv Conduct of the Ural Federal District // World Applied Sciences Journal 31(5). P. 910–914.
5. Ustinova O.V. (2014). Deformation of values system as a reason of demographic crisis in Russia // Life Sci J. №11. P. 465–468.

Рецензенты

Линник Т.Г., д.э.н., профессор, Тюменский государственный архитектурно-строительный университет, г. Тюмень;

Силин А.Н., д.соц.н., профессор, Тюменский государственный нефтегазовый университет, г. Тюмень.