

3.4. АНАЛИЗ СТЕПЕНИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ КАК ИНДИКАТОРА БЛАГОСОСТОЯНИЯ НАСЕЛЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ¹

Гвоздкова О.М., ассистент кафедры
управления и оценки собственности;
Домнина С.В., к.э.н., доцент, заведующий
кафедрой управления и оценки собственности

*Самарский институт – Высшая школа
приватизации и предпринимательства*

В статье рассмотрены методы оценки доступности жилья. Проанализирована динамика стоимости квартир различных типов за период с 2001 по 2010 г. Приведен анализ показателей социально-экономического развития региона. Особое место уделено расчету степени доступности жилья в Самарской области по типам жилья.

Одним из индикаторов социально-экономического развития региона и уровня благосостояния является степень доступности жилья. Во многих социологических исследованиях (проводимых Институтом социологии Российской Академии наук (РАН), Всероссийским центром уровня жизни, Институтом социально-экономических проблем народонаселения РАН и др.) при оценке уровня и качества жизни населения учитываются показатели, связанные с наличием и качеством недвижимой собственности (наличие недвижимой собственности, размер жилой площади на 1 чел., наличие второго жилья, качество жилищных условий, наличие дачи или садово-огородного участка с домом, земли, наличие гаража или места на коллективной стоянке и др.). Данные показатели также входят во многие интегральные показатели – индексы качества и уровня жизни. И это обоснованно, поскольку жилье является самым дорогим ресурсом, которым располагает большинство россиян. Поэтому учесть те возможности, которые есть у них в этой сфере, при расчете интегральных индексов, отражающих уровень благосостояния, безусловно, необходимо. Также необходимо учитывать при оценке уровня благосостояния населения степень доступности жилья. Однако в практике управления не сложилось универсального подхода к оценке этой ключевой характеристики жилищного рынка.

Существует несколько методик оценки доступности жилья [1]. Одним из самых простых измерителей уровня доступности жилья является величина площади жилого помещения, которое может быть приобретено физическим лицом на одну месячную заработную плату. Таким образом, покупательская способность зарплаты на жилищном рынке, отражающая уровень доступности жилья, определяется по формуле (1):

$$I_1 = \frac{w}{p}, \tag{1}$$

где I_1 – покупательская способность заработной платы на жилищном рынке;

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке НОУ ВПО «Самарский институт – Высшая школа приватизации и предпринимательства» в рамках научно-исследовательского проекта «Исследование социально-экономических детерминант уровня и качества жизни региона».

w – среднемесячная заработная плата;
 p – рыночная стоимость 1 кв. м жилья.

Другой подход к оценке доступности жилья заключается в определении периода времени, который требуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья. Соответственно второй индикатор доступности жилья может рассчитываться как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 45 кв. м к среднему годовому доходу семьи из трех человек (2):

$$I_2 = \frac{S}{R}, \tag{2}$$

где

I_2 – индекс доступности жилья;

S – среднерыночная стоимость квартиры площадью 45 кв. м;

R – средний годовой доход семьи из трех человек.

Делая поправку на текущее потребление семьи посредством вычета из ее среднегодового дохода величины прожиточного минимума, получаем модифицированный индекс доступности жилья (3):

$$I_3 = \frac{S}{(R - M)}, \tag{3}$$

где

I_3 – модифицированный индекс доступности жилья;

M – прожиточный минимум семьи;

S – среднерыночная стоимость квартиры площадью 45 кв. м;

R – средний годовой доход семьи из трех человек.

Также как I_2 , индикатор I_3 показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы, превышающие минимальные средства, расходуемые на питание и удовлетворение базовых потребностей. Соответственно срок накопления на квартиру I_3 будет менее оптимистичным, чем I_2 .

Чтобы рассчитать, сколько лет понадобится одной семье для накопления денежных средств на покупку квартиры, возьмем средние статистические данные за 2001 г. – 1-й квартал 2010 гг.:

- среднедушевые денежные доходы населения за минусом величины прожиточного минимума;
- стандартную семью из трех человек (с одним ребенком, так как в последние 10 лет коэффициент рождаемости составлял от 1,06 до 1,43, среднее значение – 1,27);
- стоимость двухкомнатной квартиры площадью 45 кв. м. (средний размер приватизированных жилых помещений за последние 11 лет изменялся в диапазоне от 44,3 до 50,6 кв. м).

Для начала проанализируем средние цены на рынке жилья в Самарской области за 2001-2010 гг. по типам квартир: типовым, улучшенного качества и элитным (табл. 1).

Типовые квартиры – это квартиры в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам. Как правило, они имеют улучшенную планировку по сравнению с квартирами «низкого качества», но в силу износа и невысокого качества строительства уступают современным объектам недвижимости.

Квартиры улучшенного качества – это квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных, а также в монолитных. Это квартиры с наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений.

Таблица 1

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ [2]

За 1 кв. м, руб.

Показатель		2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	1-й квартал 2010 г.
Первичный рынок	Все квартиры различных типов	9 976	11 702	14 924	14 120	15 744	23 300	35 468	45 130	43 463	42 572
	Типовые квартиры	-	7 092	-	12 724	13 591	16 395	32 898	43 709	48 767	46 186
	Квартиры улучшенной планировки	7 984	11 977	14 199	13 251	16 103	23 808	35 206	43 069	41 167	43 046
	Элитные квартиры	14 578	15 950	21 477	17 053	15 720	25 820	52 840	59 854	57 953	-
Вторичный рынок	Все квартиры различных типов	9 288	12 360	13 353	15 408	18 408	33 591	46 973	51 388	49 195	48 351
	Типовые квартиры	8 118	10 993	12 661	14 744	17 758	32 670	-	51 225	47 807	47 612
	Квартиры улучшенной планировки	10 382	13 815	14 861	17 018	20 103	35 962	48 707	55 671	50 931	50 652
	Элитные квартиры	15 547	13 206	22 371	21 721	24 196	50 804	57 998	68 068	75 316	62 444
	Квартиры низкого качества	6 054	8 039	10 393	10 586	11 443	29 023	34 855	46 648	51 170	49 381

Таблица 2

ВЕЛИЧИНА СРЕДНЕДУШЕВЫХ ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОЖИТОЧНОГО МИНИМУМА [4], [7]

Руб.

Показатель	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	1-й квартал 2010 г.
Среднедушевые денежные доходы населения	3 263	4 270	5 788	7 177	9 352	11 529	13 981	15 804	18 046	18 512
Величина прожиточного минимума	1 661	1 935	2 216	2 554	3 062	3 734	4 129	4 927	4 935	4 947
Среднедушевые доходы за минусом величины прожиточного минимума	1 602	2 335	3 572	4 623	6 290	7 795	9 852	10 877	13 111	13 565
Возможная сумма накопления семьи в год	38 448	56 040	85 728	110 952	150 960	187 080	236 448	261 055	314 664	325 560

Таблица 3

РАСЧЕТ СТЕПЕНИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип жилья	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	1 квартал 2010 г.
Первичный рынок жилья										
Все квартиры различных типов	11,68	9,40	7,83	5,73	4,69	5,60	6,75	7,78	6,22	5,88
Типовые квартиры	-	5,69	-	5,16	4,05	3,94	6,26	7,53	6,97	6,38
Квартиры улучшенной планировки	9,34	9,62	7,45	5,37	4,80	5,73	6,70	7,42	5,89	5,95
Элитные квартиры	17,06	12,81	11,27	6,92	4,69	6,21	10,06	10,32	8,29	-
Вторичный рынок жилья										
Все квартиры различных типов	10,87	9,93	7,01	6,25	5,49	8,08	8,94	8,86	7,04	6,68
Типовые квартиры	9,50	8,83	6,65	5,98	5,29	7,86	-	8,83	6,84	6,58
Квартиры улучшенной планировки	12,15	11,09	7,80	6,90	5,99	8,65	9,27	9,60	7,28	7,00
Элитные квартиры	18,20	10,60	11,74	8,81	7,21	12,22	11,04	11,73	10,77	8,63
Квартиры низкого качества	7,09	6,46	5,46	4,29	3,41	6,98	6,63	8,04	7,32	6,83

Элитные квартиры – это квартиры в кирпичных и монолитных, в том числе монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам, а также дома более ранней постройки, прошедшие реконструкцию, и, как правило, расположенные в историческом центре города.

Как видно из табл. 1-3, стоимость жилой недвижимости за последние 10 лет увеличилась более чем в пять раз. Это наглядно показано на рис. 1.

Далее для проведения расчета степени доступности жилья необходимо проанализировать среднедушевые денежные доходы населения и величину прожиточного минимума (см. табл. 2).

Анализ показателей социально-экономического развития показал, что среднедушевые денежные доходы населения за 10 лет увеличились почти в шесть раз, а величина прожиточного минимума в три раза, и, как следствие, возможная сумма накопления семьи в год увеличилась в восемь раз, что, безусловно, способствует повышению доступности жилья.

Используя модифицированный индекс доступности жилья (3) и результаты проведенного анализа уровня

жизни населения Самарской области, проведем расчет степени доступности жилья (см. табл. 3).



Рис. 1. Динамика цен на рынке жилья в Самарской области по квартирам различных типов

Данные табл. 3 показывают, что если в 2001 г. для того чтобы накопить на покупку квартиры, семье потребовалось бы около 11 лет, то к 1-му кварталу

2010 г. этот срок сократился и составил шесть-семь лет. За последнее десятилетие этот показатель ниже порогового значения – 12 лет (исключение составляет индекс для элитных квартир в 2001 г.). Отобразим полученные результаты графически (рис. 2, 3).

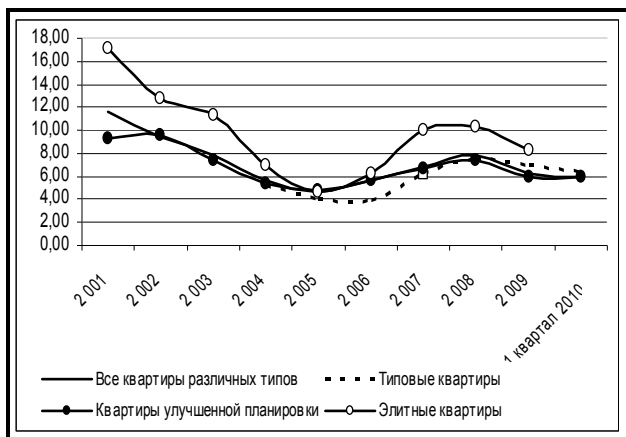


Рис. 2. Динамика степени доступности первичного рынка жилья в Самарской области

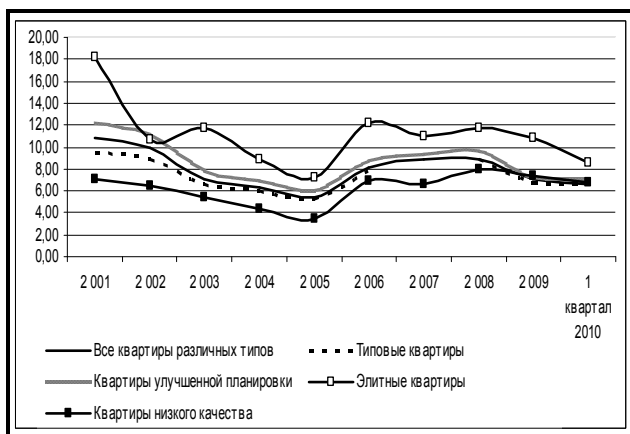


Рис. 3. Динамика степени доступности вторичного рынка жилья в Самарской области

На рис. 2 и 3 можно заметить слабо выраженное циклическое колебание индекса доступности жилья. Данное обстоятельство говорит о взаимной подстройке уровня доходов и цен на жилье. За ростом цен на жилье увеличиваются доходы населения, и в какой-то момент времени жилье становится более доступно, чем в предыдущий год (например, 2004-2005 гг.). Однако за этим следует очередной скачок цен и разрыв восстанавливается (например, 2006 и 2008 гг.).

Данные позволяют сделать вывод о том, что в целях повышения объективности и надежности результатов необходимо проводить оценку доступности жилья по различным методикам. В то же время с точки зрения управления возникает вопрос о том, каков предельно допустимый (нормативный) срок накоплений на квартиру. Скорее всего, такого предела просто не существует.

- Во-первых, жилье в силу своей специфики не будет стоить дешево, и долгосрочное накопление его сто процентной стоимостью в условиях инфляции экономически не рационально.
- Во-вторых, в современном мире практика накопления средств на крупные покупки не пользуется популярностью.

Литература

1. Гусев А.Б. Оценка доступности жилья с кредитом в России [Электронный ресурс] / А.Б. Гусев // Капитал страны : издание об инвестиционных возможностях России. – Режим доступа: <http://www.kapital-rus.ru/articles/article/970>.
2. Индикаторы уровня жизни населения [Электронный ресурс] // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Самарской области : официальный сайт. – Режим доступа: http://www.samarastat.ru/digital/region12/osnpokaz/06_раздел.htm.
3. Итоги работы Самарского областного Фонда жилья и ипотеки за 2009 г. и перспективы на 2010 г. [Электронный ресурс] // Самарский областной фонд жилья и ипотеки : официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.ipoteka.samara.ru/analytics>.
4. Регион в цифрах. Валовой региональный продукт [Электронный ресурс] // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Самарской области : официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.samarastat.ru/digital/vrp/default.aspx>.
5. Регионы России. Социально-экономические показатели [Текст] : 2009 ; стат. сб. / Росстат. – М., 2009. – 990 с.
6. Россия в цифрах : 2010 [Текст] : стат. сб. / Росстат. – М., 2010. – 558 с.
7. Уровень жизни. Основные показатели уровня жизни населения Самарской области в 2009 г. [Электронный ресурс] // М-во экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области : официальный сайт. – Режим доступа: http://www.economy.samregion.ru/econmic/social_naja_sfera_regiona/uroven_zhizni_naselenija.
8. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

Ключевые слова

Доступность жилья; стоимость квартиры; показатели социально-экономического развития региона; срок накоплений денежных средств на квартиру; степень доступности жилья как индикатор благосостояния; методики оценки доступности жилья.

Гвоздкова Ольга Михайловна

Домнина Светлана Валентиновна

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность темы статьи обусловлена тем, что сегодня в числе первоочередных задач социально-экономического развития Российской Федерации стоит задача формирования рынка доступного жилья через повышение спроса населения с помощью различных механизмов управления жилой недвижимостью. Решение жилищной проблемы путём повышения доступности жилья для населения и увеличения доли собственников является важнейшей социально-экономической предпосылкой стабилизации современного российского общества. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства жилья основным источником средств, направляемых на улучшение жилищных условий, становятся сбережения граждан и банковские кредиты.

Научная новизна и практическая значимость. В статье проанализированы методики оценки доступности жилья, а так же все показатели, необходимые для расчета степени доступности жилья в Самарской области. Представляется интересным то, что автором даны расчеты индекса доступности жилья для различных типов жилья и рынков недвижимости. Практическая значимость состоит в том, что в статье выявлена и проанализирована зависимость уровня доходов населения и цен на жилье. Установлено, что на рынке недвижимости наблюдается циклическое колебание индексов доступности жилья, что является практически значимым при прогнозировании.

Заключение: рецензируемая статья отвечает требованиям, предъявляемым к научным публикациям, и может быть рекомендована к опубликованию.

Овчинникова Н.В., д.э.н., профессор кафедры теоретической экономики и экономики недвижимости ГОУ ВПО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет»

3.4. ANALYSIS OF DEGREE OF AVAILABILITY OF HABITATION AS INDICATOR OF WELL-BEING OF THE POPULATION IN THE SAMARA REGION

O.M. Gvozdkova, the Post-graduate Student of Chair Theoretical Economy and Economy of the Real Estate of the Samara University of Architecture and Civil Engineering;

S.V. Domnina, Cand.Econ.Sci. the Senior Lecturer Managing Chair of Management and an Estimation of the Property the Samara Institute – the Privatisation and Business Higher School

In article methods of an estimation of availability of habitation are considered. Dynamics of cost of apartments of various types is analysed. The analysis of indicators of social and economic development of the population is resulted. The special place is given calculation of degree of availability of habitation in the Samara region on habitation types.

Literature

1. A.B. Gusev. Estimation of availability of habitation with the credit in Russia [the Electronic resource] / A.B. Gusev//the country Capital: the edition about investment possibilities of Russia. – an access mode: <<http://www.kapital-rus.ru/articles/article/970>>.
2. Indicators of a standard of living of the population [the Electronic resource] // Territorial body of Federal Agency of the state statistics across the Samara region: an official site. – an access mode: http://www.samarastat.ru/digital/region12/osnpokaz/06_pazden.htm.
3. Results of work of the Samara regional Fund of habitation and a mortgage for 2009 and prospects for 2010 [the Electronic resource] // the Samara regional fund of habitation and a mortgage: an official site. – an access mode: <<http://www.ipoteka.samarara.ru/analytics/>>.
4. Region in figures. A total regional product [the Electronic resource]//Territorial body of Federal Agency of the state statistics across the Samara region: an official site. – an access mode: <<http://www.samarastat.ru/digital/vrp/default.aspx>>.
5. Regions of Russia. Social and economic indexes. 2009: P. 32 Stat. сб. / Rosstat. – M, 2009. – 990 p.
6. Russia in figures 2010 [Text]: the statistical collection / Rosstat. – M., 2010. – 558 p.
7. The Standard of living. The basic indicators of a standard of living of the population of the Samara region in 2009 [the Electronic resource] // the Ministry of economic development, investments and trade of the Samara region: an official site. Mode of access: http://www.economy.samregion.ru/economic/social_naja_sfera_regiona/uroven_zhizni_naselenija.
8. Federal Agency of the state statistics [the Electronic resource] / an official site. – an access mode: <http://www.gks.ru>.

Keywords

Availability of habitation, apartment cost, indicators of social and economic development of region, term of accumulation of money resources on apartment, degree of availability of habitation as the well-being indicator, a technique of an estimation of availability of habitation.