

УДК 365

## Сравнительная оценка доступности жилья для населения в городах-миллионниках России



**Хабибрахманова Р.Р.**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры государственного и муниципального управления  
Казанского (Приволжского) федерального университета

*В статье рассматриваются программы, реализуемые в рамках государственной жилищной политики, проводится анализ отдельных индикаторов реализации программ, анализируется уровень обеспеченности населения жильем в России в целом и в городах-миллионниках. Рассматриваются факторы, определяющие доступность жилья для населения. Осуществляется сравнительная оценка доступности жилья для населения в городах-миллионниках России.*

*Ключевые слова:* обеспеченность населения жильем, доступность жилья, сравнительная оценка, города-миллионники.

Жилищная политика является важнейшей составляющей стратегии социально-экономического развития страны. В России проблема обеспечения граждан доступным и комфортным жильем является особенно актуальной. По данным статистики, в нашей стране 18,7 % домохозяйств не удовлетворены своими жилищными условиями и планируют их улучшить. Если же рассматривать структуру жилищного фонда по времени ввода жилых домов в эксплуатацию, то по состоянию на начало 2013 г. процент многоквартирных жилых домов, введенных в эксплуатацию до 1945 г., составлял 11,4 % и около половины многоквартирных домов (48,0 %) было введено в эксплуатацию до 1970 г. [1]. Такое состояние жилищного фонда обуславливает постепенное нарастание доли ветхого и аварийного жилья, если в 2000 г. данный показатель составлял 2,4 % от общей площади всего жилищного фонда, то к концу 2013 г. уже увеличился до 2,8 % [2].

Для решения жилищных проблем в России принимались различные программные документы в рамках реализации государственной жилищной политики. С 2006 г. реализуется национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», параллельно с которым продолжает действовать федеральная целевая программа «Жилище», принятая в 2011 г. сроком на 5 лет и которая

стала основой для создания нескольких подпрограмм, включая «Обеспечение жильем молодых семей», «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры», «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», а также «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации». Среди основных индикаторов выполнения целевой программы следует выделить улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации (рост жилищной обеспеченности с 22,4 кв.м. на человека до 24,2 кв.м. на человека) и повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 4 года.

Следует отметить положительную динамику изменения первого показателя – если в конце 2010 г. обеспеченность жильем населения составляла 22,6 кв.м. на человека, то к концу 2013 г. значение этого показателя увеличилось до 23,4 кв.м. на человека (рис. 1).

Однако, учитывая динамику изменения жилищного фонда и рост численности населения России (рис. 2), для достижения целевого значения показателя



Рис. 1. Динамика изменения уровня обеспеченности населения жильем [3]

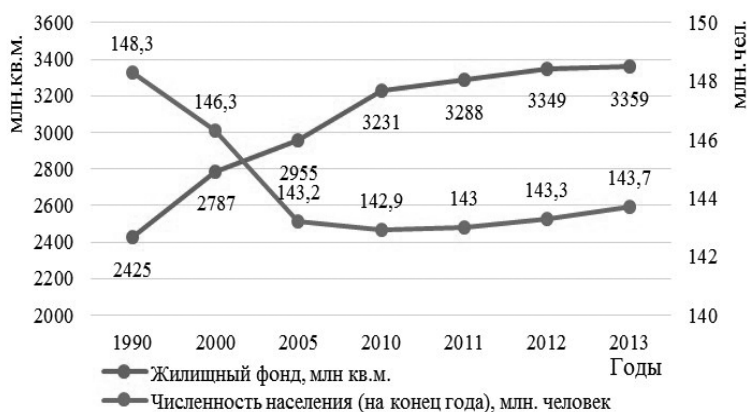


Рис. 2. Динамика изменения жилищного фонда и численности населения России [1; 3]

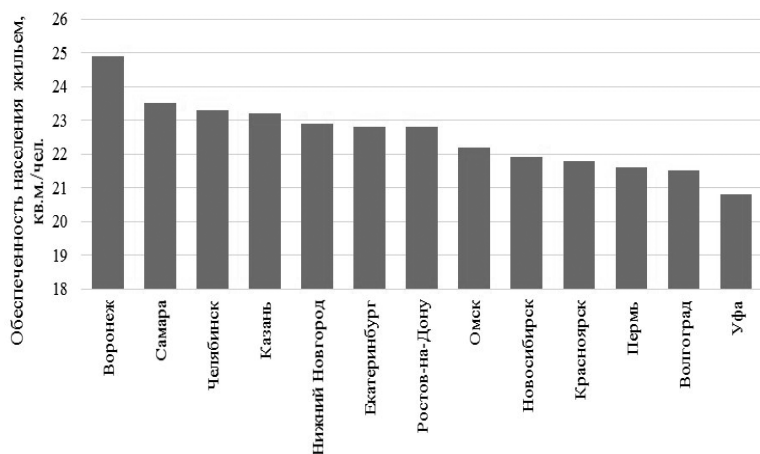


Рис. 3. Обеспеченность населения жильем в городах-миллионниках России [4]

тателя обеспеченности жильем в 24,2 кв.м. на человека необходимо уже сейчас существенно наращивать темпы ввода нового жилья. По оперативным данным Федеральной службы государственной статистики, на 1 января 2015 г. численность населения России оценивалось в 146267,3 тыс. чел. По нашим оценкам, в таких условиях среднегодовые темпы роста объема жилищного фонда должны примерно в два раза превышать значение аналогичного показателя за период с 2010 г. по 2012 г., в течение которого среднегодовой темп роста составлял 1,3 %.

Если рассматривать города-миллионники, то наиболее высокие значения показателя обеспеченности населения жильем наблюдаются в таких городах как Воронеж, Самара, Челябинск, Казань и Нижний Новгород (рис. 3). В Уфе, Волгограде, Перми, Красноярске и Новосибирске – наименьший уровень обеспеченности населения жильем.

Другим важнейшим индикатором реализации федеральной целевой программы «Жилище» является доступность приобретения жилья. Существуют различные подходы к определению значения данного показателя, среди которых – отношение среднемесячной заработной платы к рыночной стоимости 1 кв.м. жилья; расчет доступности жилья с учетом расходов домохозяйства; расчет для разных групп населения с учетом разного уровня денежного дохода; расчет с учетом доступности кредитных ресурсов и т.д. Обзор различных подходов к расчету показателя доступности жилья для населения приводится в статьях [5-7].

В целом же, на уровень доступности жилья для населения оказывают влияние различные факторы, наиболее важными среди которых являются размер денежных доходов, уровень цен на рынке жилья, реализуемые федеральные и муниципальные программы, направленные на улучшение жилищных условий населения. Кроме того, на доступность жилья для населения все большее влияние начинает оказывать развитие ипотечного кредитования. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, если в 2013 г. было зарегистрировано 1,28 млн. ипотек жилых помещений, что составляет 7 % от общего количества зарегистрированных прав собственности, то в 2014 г. этот показатель увеличился до 1,46 млн. (14 % от общего количества зарегистрированных прав).

Кроме того, по данным Центрального банка Российской Федерации, объем выданных жилищных кредитов в 2014 г. составил 1,8 трлн. руб., а в период с 2010 г. по 2014 г. среднегодовые темпы роста данного показателя составляли 65,4 % (рис. 4).

По нашему мнению, еще одним важнейшим показателем, характеризующим уровень доступности жилья для населения, является соотношение темпов роста цен на рынке жилья и темпов роста доходов населения. В результате проведенного анализа динамики изменения цен на вторичном рынке жилья (по данным на начало 2013 г.) была постро-



Рис. 4. Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях [8]

ста цен на рынке жилья по сравнению с темпами роста денежных доходов населения. Реализуемой жилищной политике отводится важнейшая роль в решении данной проблемы. Помимо разрабатываемых программ, направленных на улучшение жилищных условий населения, необходимо предпринимать меры по сокращению разрыва между ценами на жилье и уровнем дохода населения. При этом увеличение темпов строительства будет являться важнейшим фактором, сдерживающим рост цен на рынке жилья.

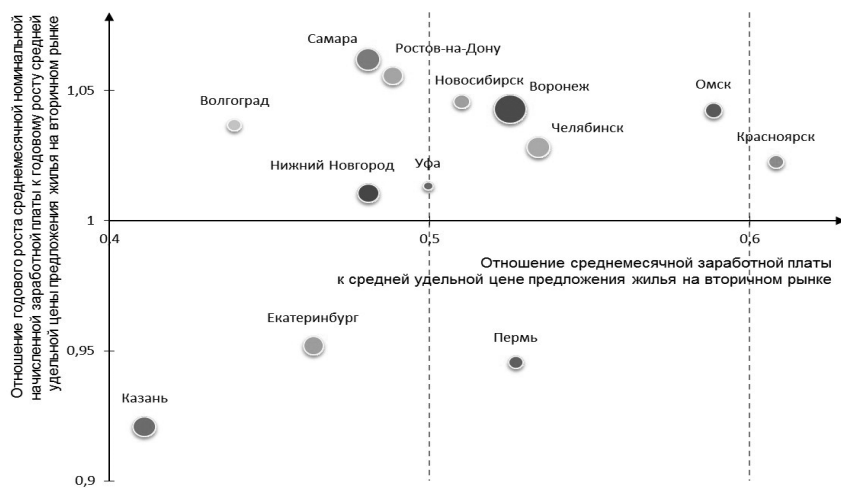


Рис. 5. Карта городов-миллионников

ена карта городов-миллионников, представленная на рис. 5 (ось абсцисс – отношение среднемесячной заработной платы к средней удельной цене предложения жилья на вторичном рынке; ось ординат – отношение годового роста среднемесячной заработной платы к годовому росту средней удельной цены предложения жилья на вторичном рынке; диаметр окружности пропорционален общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного городского жителя).

На представленной карте можно выделить несколько групп городов с различным уровнем доступности жилья. К городам с наиболее благоприятными условиями для реализации жилищных потребностей населения можно отнести Красноярск, Омск, Челябинск, Воронеж, Новосибирск. В группу городов с наименее благоприятными условиями вошли Казань, Екатеринбург.

Таким образом, в результате проведенной сравнительной оценки доступности жилья были определены города-миллионники, в которых проблема с доступностью жилья для населения со временем усугубляется по причине более высоких темпов ро-

Литература:

1. Жилищное хозяйство в России. 2013: Стат. сб. / Росстат. – М., 2013. – 286 с.
2. Строительство в России. 2014: Стат. сб. / Росстат. – М., 2014. – 111 с.
3. Российский статистический ежегодник. 2014: Стат.сб. / Росстат. – М., 2014. – 693 с.
4. Регионы России. Основные социально-экономические показатели городов. 2014: Стат. сб. / Росстат. – М., 2014. – 433 с.
5. Ноздрин Н.Н., Минченко М.М. О методах оценки доступности жилья для населения: сравнительный анализ // Научные труды ИНИП РАН. – М.: МАКС Пресс, 2013. – С. 28-49.
6. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Апальков А.А. Новая методика оценки доступности жилья для населения // Урбанистика и рынок недвижимости. – 2014. – № 2. – С. 31-49.
7. Филимонова Л.А., Зенкина М.В., Девяткин В.А. Обзор современного инструментария оценки доступности жилья для населения // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2013. – № 6. – URL: <http://www.uecs.ru>
8. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. – URL: <http://www.cbr.ru>

**Comparative Assessment of Housing Access for Population  
in Russian Cities with a Million-Plus Population**

***R.R. Khabibrakhmanova***  
***Kazan (Volga Region) Federal University***

*The paper dwells upon programs of state housing policy. The author analyzes the indicators of the programs and the level of housing in Russia and cities with a million-plus population, in particular. The housing access in cities with a million-plus population is compared.*

*Key words: housing, housing access, comparative assessment, cities with a million-plus population.*

