

Дербишева Э.Д.

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ

E.D. Derbisheva

PROBLEMS OF MAINTENANCE OF AVAILABILITY OF HABITATION FOR THE REPUBLIC POPULATION

УДК: 69:332.834

В статье рассматривается проблема доступности жилья, динамика индекса Джини по доходам и расходам населения, произведен расчет коэффициентов доступности жилья.

In article the problem of availability of habitation, dynamics of Gini Index under incomes and population expenses is considered, calculation of factors of availability of habitation is made.

Большинство граждан республики, не имеющих собственного жилья или проживающих в стесненных условиях, в ветхих и аварийных домах, не в состоянии самостоятельно приобрести или построить жилье. Тем более с переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не за счет государственных или общественных фондов потребления, а за счет собственных средств граждан.

Проблема повышения обеспечения граждан жильем делится на две взаимосвязанные задачи: с одной стороны, увеличение предложения на рынке жилья путем повышения объемов жилищного строительства, а с другой стороны, увеличения платежеспособного спроса на рынке жилья. Но из-за значительной дифференциации населения по уровню доходов решение жилищной проблемы для большинства желающих является более чем затруднительным.

Традиционно считается, что социальную стабильность в обществе определяет степень неравенства распределения доходов, которая оценивается с помощью индекса Джини (рис. 1).

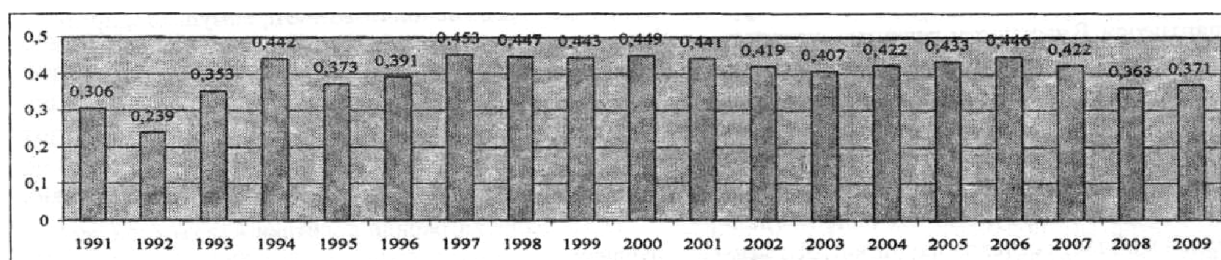


Рис.1. Коэффициент Джини по доходам

В 2009 году коэффициент концентрации доходов Джини составил 0,371, максимальные значения индекса Джини в нашей республике были зафиксированы в 1997 году - 0,453, в 2000 году - 0,449, в 1998 году - 0,447.

Таблица 1.

Показатели распределения доходов

Показатели	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Соотношение доходов 10% наиболее и наименее обеспеченного населения, раз	15,8	14,3	14,8	17,5	14,4	16,1	9,9	11,1
Распределение денежных доходов по 20-ти процентным группам								
1-я группа (с наименьшими доходами)	5,2	5,5	5,4	4,9	5,1	5,2	6,8	6,4
2-я группа (с наибольшими доходами)	47,6	46,6	46,2	48,8	45,4	47,8	42,3	43,8

Резкая дифференциация в распределении доходов наблюдалась в 2005 году, когда на 20% наиболее состоятельной группы приходилась почти половина всех доходов (48,8%), а на наименее обеспеченную группу - всего 4,9% доходов (табл. 1). Индекс Джини в том году равнялся 0,433. Как известно, в том году и произошли мартовские события, приведшие к политическому кризису в республике. Неравенство населения в социально-

экономическом положении можно наблюдать и по уровню потребления. Хотя, если в 2006 году он составлял 0,323, то с 2007 года этот показатель начал снижаться и в 2009 году опустился до 0,245.

Самые высокие уровни коэффициента в последние годы были зафиксированы в 2004 году (0,331) и в 2006 году (0,323). Снижение коэффициента Джини наблюдается как в городской местности, так и в сельской местности. Но в сельской местности коэф-

фициент Джини традиционно ниже, за исключением 2004 года, когда значение коэффициента достигло максимального уровня - 0,334. Соотношение уровня расходов 20% наиболее и 20% наименее обеспеченных групп, остается значительным - 5 раз в 2009 году, 5,9 раз в 2008 году (табл.2). Индексы Джини по доходам и расходам имеют довольно высокие значения, в 2009 году соответственно 0,371 и 0,245.

Все это свидетельствует о том, что в нашей республике сложилось довольно сложное социально-экономическое положение. Чтобы решить назревшие проблемы, в частности, в жилищной сфере, необходимо менять подходы в социальной и экономической политике, в т.ч. и жилищной политике. Характеристики жилья как экономического блага, объединяющего черты частного и общественного товара, обуславливают объективную необходимость государственного регулирования рынка жилья, и выступают основой разработки жилищной политики.

Критерии и параметры социальной доступности должны формироваться исходя из потребностей семей, требований к рабочим характеристикам жилья, приемлемости доли оплаты за жилье в общем семейном бюджете и доступности ипотечных кредитов для приобретения или строительства жилья.

Так, мэрией г.Бишкек в 2006 году был проведен мониторинг по бюджетным организациям города, на предмет удовлетворения жилищных потребностей граждан путем участия в долевом строительстве. Мониторинг проводился в 246 организациях с числом работающих 59413 человек. Желаящих среди них приобрести квартиру на условиях долевого строительства оказалось 8335 человек или 14,03%. Из них 1- комнатную квартиру хотели бы приобрести 2159 человек (25,9% желающих), 2-комнатную - 3505 человек (42,05%) и 3-комнатную - 2671 человек (32,05%). При этом состояли в учете на улучшение жилищных условий в районных администрациях города всего 380 человек или 4,56% общего числа желающих.

Другим аспектом проведенного мониторинга была оценка финансовых возможностей граждан по оплате долевого строительства жилья. Выяснилось, что 886 человек или 10,63% всех нуждающихся в

жилье бюджетных работников вообще не в состоянии оплатить ни первичный взнос, ни всю стоимость жилья. Граждан, способных выплатить определенную сумму стоимости долевого строительства (для первичного взноса), было выявлено 7449 человек или 89,37%. Среди них, кто в состоянии оплатить 30% стоимости оказалось 7275 человек (97,66%), 50% стоимости - 171 человек (2,3%), 80% стоимости - 2 человека (0,03%). Всего один человек выразил готовность сразу полностью оплатить всю стоимость.

В числе приоритетов социально-экономического развития республики поставлена задача формирования рынка доступного жилья. Возможность улучшения жилищных условий является сложной задачей, решение которой зависит от демографических, социально-экономических характеристик уровня благосостояния населения, параметров нормативно- правовой, бюджетной и кредитно-финансовой системы, сложившейся рыночной конъюнктуры, ценовой политики в сфере жилищного строительства. При этом доступность жилья означает не только возможность его свободного приобретения для последующего проживания, но и возможность содержания и обслуживания, т.е. возможности населения нести соответствующие затраты, к которым относятся налоговые отчисления, текущий ремонт, различные виды страхования, оплата коммунальных услуг и другое.

Доступность жилья является сложным индикатором, который отражает социальную направленность хода рыночных преобразований в жилищной сфере. На практике основным показателем состояния рынка жилья точки зрения возможности приобретения квартир гражданами является коэффициент доступности жилья.

Для оценки доступности жилья в нашей республике рассчитаем коэффициент доступности жилья (Кд) по формуле:

$$Кд = Дс / (С * S),$$

где: Кд - коэффициент доступности жилья;

Дс - годовой располагаемый доход семьи из трех человек, сомов;

S - средняя площадь условной квартиры, кв.м;

С- средняя рыночная цена 1 кв. м. жилья, сомов.

Таблица 3.

Расчет показателей доступности жилья на вторичном рынке

	2005	2006	2007	2008	2009
Средняя рыночная цена предложения 1 кв.м. жилья, долларов США	433,1	438,1	959,3	970,8	793,3
Средняя рыночная цена предложения 1 кв.м. жилья, сом	17765,8	17581,0	35753,1	35531,3	34048,4
Средняя площадь квартиры, кв.м.	47	47	47	47	47
Средняя рыночная стоимость жилья, долларов США	20355,7	20590,7	45087,1	45627,6	37285,1
Средняя рыночная стоимость жилья, сомов	834991	826305	1680396	1669970	1600276
Годовой доход семьи из трех человек, сомов	37173,6	39942	50169,6	74368,8	94386
Коэффициент доступности	0,045	0,048	0,030	0,045	0,056
Накопительный период, лет	22,46	20,69	33,49	22,46	17,98

Как видно из рис. 2., наиболее низкий коэффициент доступности жилья наблюдался в 2007 году - 0,0299, что связано со стремительным ростом цен на рынке, когда средняя рыночная цена предложения 1 кв.м. жилья, составляла почти 960 долларов США на вторичном и 984,5 долларов США на первичном рынке.

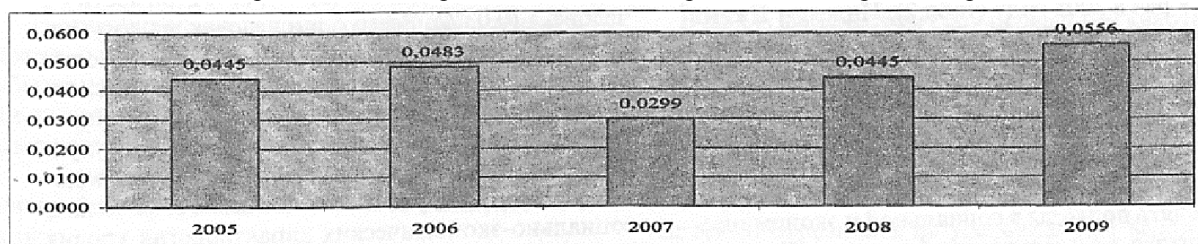


Рис. 2. Коэффициент доступности жилья в республике

Возможности населения по приобретению жилья можно охарактеризовать и более наглядным показателем продолжительностью периода накопления денежных средств (рис.3), необходимых для приобретения жилья:

$$T_n = 1/K_d = (C \cdot S)/DC$$

где: T_n - продолжительность накопительного периода, лет.

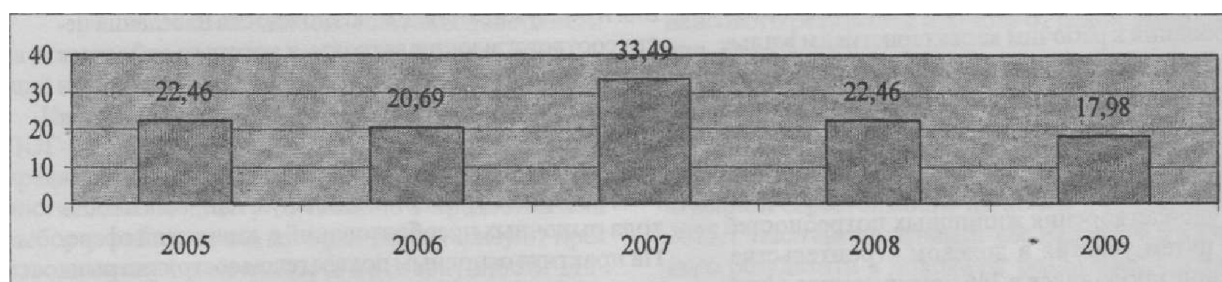


Рис.3. Продолжительность накопительного периода для приобретения жилья, лет

Следует отметить, что коэффициент доступности жилья (K_d) является достаточно условным показателем, т.к. учитывает все совокупные доходы семьи без вычета потребительских расходов. Это означает, что семья должна все заработанные средства откладывать, не покупая продукты питания, одежду, не пользоваться общественным транспортом, не оплачивать коммунальные услуги и т.д. Поэтому при оценке возможностей населения по приобретению жилья, необходимо рассчитать коэффициент доступности жилья ($K_{дмр}$), учитывающий часть доходов, которая превышает минимальные потребительские расходы для среднестатистической семьи с одним ребенком, проживающей в городской местности:

$$K_{дмр} = (D - P)/(C \cdot 8)$$

где: $K_{дмр}$ - коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов;

P - годовые минимальные потребительские расходы семьи из 3 человек, сомов

В состав минимальных потребительских расходов мы включили расходы на продукты питания, одежду и обувь, предметы личной гигиены, топливо, жилищно-коммунальные услуги, здравоохранение, образовательные услуги, дошкольное воспитание, услуги связи и общественного транспорта. С другой стороны, были исключены такие расходы как покупка алкоголя, табака, питание вне дома, покупка мебели и средств передвижения, услуги учреждений культуры помощь родственникам, покупка иностранной валюты и пр.

Таблица 4.

Расчет показателей доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов на вторичном рынке

	2005	2006	2007	2008	2009
Средняя рыночная стоимость жилья, сомов	834991	826305	1680396	1669970	1600276
Годовой располагаемый доход семьи из трех человек, сомов	37173,6	39942	50169,6	74368,8	89010
Минимальные среднедушевые потребительские расходы, сомов	935,7	1158,5	1472,4	2078,8	2139,8
Годовые минимальные потребительские расходы семьи из 3 человек, сомов	33685,2	41706	53006,4	74836,8	77032,8
Коэффициент доступности с учетом минимальных потребительских расходов	0,004	-0,002	-0,002	0,000	0,007
Накопительный период, лет	239,36	-468,43	-592,36	-3568,31	133,61

Период накопления денежных средств, необходимых для приобретения жилья, с учетом минимальных потребительских расходов определяется по формуле:

$$T_{нмр} = 1/K_{дмр} = (C \cdot S) / (Д - Р)$$

где: $T_{нмр}$ - продолжительность накопительного периода с учетом минимальных потребительских расходов, лет.

Так, согласно расчетам, если бы семья, проживающая в городе Бишкек, все свои доходы в 2009 году направила на приобретение жилья, то она смогла бы купить примерно двадцатую часть квартиры на вторичном рынке жилья. По-другому, для покупки двухкомнатной квартиры в 47 кв.м. на вторичном рынке жилья, семье понадобилось бы почти 18 лет. Однако при учете реально располагаемой части доходов семьи за вычетом минимальных потребительских расходов продолжительность накопительного периода увеличивается до 133,6 лет (табл.4).

Таблица 4.

Расчет показателей доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов на вторичном рынке

	2005	2006	2007	2008	2009
Средняя рыночная стоимость жилья, сомов	834991	826305	1680396	1669970	1600276
Годовой располагаемый доход семьи из трех человек, сомов	37173,6	39942	50169,6	74368,8	89010
Минимальные среднедушевые потребительские расходы, сомов	935,7	1158,5	1472,4	2078,8	2139,8
Годовые минимальные потребительские расходы семьи из 3 человек, сомов	33685,2	41706	53006,4	74836,8	77032,8
Коэффициент доступности с учетом минимальных потребительских расходов	0,004	-0,002	-0,002	0,000	0,007
Накопительный период, лет	239,36	-468,43	-592,36	-3568,31	133,61

Сопоставляя среднедушевые доходы, минимальные потребительские расходы с рыночной стоимостью жилья, можно сделать выводы, что покупка жилья, является несбыточной мечтой, т.е. практически недоступна для среднестатистического городского жителя.

На наш взгляд, социально-экономическими проблемами обеспечения доступности жилья в нашей республики являются:

1. Низкая обеспеченность граждан жильем. Достигнутая в 2009 году рекордная для нашей республики отметка в 14,2 кв.м. на человека, является самым низким показателем среди стран СНГ (не считая Таджикистан). При этом в сельской местности обеспеченность жильем составляет всего 11,9 кв.м. на человека.

2. Переход к рыночным отношениям кардинально изменил подход к обеспечению граждан жильем, т.е. потребности в жилье должны удовлетворяться не за счет государственных или общественных фондов потребления, а за счет собственных средств граждан.

3. Степень неравенства в распределении доходов, которая оценивается с помощью индекса Джини, является также высокой и в 2009 году составила 0,371. Почти половина (43,8 процента) всех денежных доходов населения сконцентрирована у группы с наибольшими доходами, тогда как на

долю группы с наименьшими доходами приходится только 6,4 процента всех доходов.

4. Низкая доступность коммерческого жилья при очень высоких ценах предлагаемого жилья на вторичном и первичном рынках. Так, в 2009 году коэффициент доступности жилья на вторичном рынке составил 0,0556, а период накопления почти 18 лет. А если учитывать и минимальные потребительские расходы, то эти показатели составили соответственно 0,007 и 133,6 лет.

В этих условиях, жилищная проблема может стать причиной новых социальных потрясений, поэтому сейчас настал момент, когда государство должно не просто декларировать, а разработать комплексную и действенную систему мер обеспечения населения доступным жильем.

Литература:

1. Годовая публикация Национального статистического комитета КР "Уровень жизни населения Кыргызской Республики 2005-2009". - Бишкек, 2010.
2. Овсянникова Т.Ю. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья // Вопросы экономики. - 2001. - №5.
3. Кольев А. А. Инвестиционные возможности населения на вологодском рынке жилья. // Экономические и социальные перемены в регионе: факты, тенденции, прогноз. - 2004. - №25.

Рецензент: д.э.н., профессор Сарыбаев А.С.