мордовия: жилищные проблемы

оценка доступности жилья в республике мордовия

Республика Мордовия – один из регионов, характеризующийся низким уровнем доступности жилья, что объясняется, прежде всего, дисбалансом денежных доходов населения и высокой стоимостью жилья: в 2007 г. средняя стоимость одного квадратного метра в регионе составила 25 499,3 руб., что в 4,1 раза превышает среднедушевой доход (6150,0 руб. в месяц).

Калякина Е.А.
аспирантка отдела социально-экономического развития Мордовии Государственного учреждения Научно-исследовательский институт гуманитарных наук при Правительстве Республики Мордовия, младший научный сотрудник

В настоящее время рынок жилья по большей части спекулятивен – цены на квартиры практически вдвое превышают реальную себестоимость их строительства. За последние шесть лет (2001 –2007 гг.) средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов увеличилась в 4,6 раза и составила 14 160 руб. Средняя цена на первичном рынке жилья в 2007 г. достигла 22452,1 руб., что в 2,8 раза превышает среднюю заработную плату одного работающего. Покупательная способность населения зависит от его доходов, а это значит, что приобретение собственного жилья остается пока доступным далеко не для каждой семьи.

Доходы 30,2% населения республики не превышают прожиточного минимума

Уровень доходов большей части населения настолько низок, что обеспечивает только текущее потребление и не позволяет осуществлять накопления, необходимые для приобретения жилья в ближайшей перспективе. Анализ динамики среднедушевых доходов населения свидетельствует о том, что с 2000 г. по 2007 г. в Республике Мордовия происхо-

дило ежегодное увеличение этого показателя (с 1128,4 руб. до 6150,0 руб.). При этом на долю высокодоходной части населения (со среднедушевым доходом свыше 12 000 руб. в месяц) в 2007 г. приходилось 8,4% (в 2004 г. – 0,7%), а доходы 30,2% населения региона не превышали 3500 руб. в месяц (ниже прожиточного минимума).

Наиболее значительно расслоение по уровню доходов проявляется в коэффициенте фондов: в 2007 г. он составил 10,4, то есть доходы 10 % самого обеспеченного населения превышают до-ходы 10% наименее обеспеченной его части в 10,4 раза. Это выше показателя 2006 г. на 0,7, а уровня 2004 г. (самое низкое значение) – на 1,3, что указывает на усиление процессов дифференциации. В социальной статистике доказано, что превышение коэффициента фондов значения 20 может вызвать социальные потрясения, поэтому важен контроль этого показателя в динамике.

Глубокая дифференциация населения в зависимости от денежных доходов оказывает негативное влияние как на уровень развития жилищного рынка (снижается доступность жилья для населения), так и на социальные процессы в обществе. Увеличение доли слоев населения с высокими доходами способствует расширению доступности жилья в целом, но при этом не затрагивает среднедоходные слои, что является крайне нежелательным в социальном аспекте.

Ключевым индикатором, отражающим изменение доступности жилья для населения является коэффициент доступности жилья, который показывает, сколько лет нужно копить семье свои доходы, чтобы приобрести стандартную квартиру. Этот показатель, в частности, используется в межстрановых сравнениях в Программе ООН по развитию населенных пунктов («Хабитат») [1].

Коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение стоимости стандартной квартиры (54 кв. м) к совокупному годовому доходу семьи из трех человек. Нормальными в мировой практике считаются значения коэф-

в настоящее время рынок жилья в Мордовии по большей части спекулятивен – цены на квартиры практически вдвое превышают реальную себестоимость их строительства

фициента доступности жилья, не превышающие 3 – 5 лет [2].

Коэффициент доступности жилья не учитывает расходы на жизнь

С 2002 г. по 2007 г. показатель доступности жилья в Республике Мордовия имел отрицательную динамику (увеличился с 4,7 до 6,2 лет), что во многом было связано с опережающим ростом цен на рынке жилья – 94,9 %, по сравнению с темпами роста доходов населения – 24,0 %. Отметим, что в соответствии с данным показателем с 2004 по 2007 гг. коэффициент доступности жилья выше на первичном рынке (5,5), чем на вторичном (7).

Анализ доступности приобретения жилья для разных категорий домохозяйств свидетельствует о том, что работники бюджетной и социальной сферы, желающие приобрести жилье, нуждаются в государственной поддержке. Чтобы купить стандартную квартиру, работники сферы образования должны откладывать все свои доходы более 10 лет. Следует отметить при этом, что по сравнению с 2006 г. доступность приобретения жилья увеличилась для всех, независимо от сферы занятости, но приобретение жилья в Республике Мордовия по-прежнему недоступно для большей части населения.

Среди субъектов Российской Федерации в 2007 г. наилучшее (наименьшее) значение показателя доступности наблюдалось в Ненецком и Ямало-Ненецком автономных округах (2,1) и в Ханты-Мансийском автономном округе (2,7), а наихудшее (наибольшее) – в Ивановской области (7,8), в Костромской области и Чувашской республике (7,6).

Реальную степень доступности жилья с помощью коэффициента доступности жилья оценить невозможно, так как этот показатель не учитывает ту часть дохода, которую человек тратит на потребление. Поэтому необходимо рассчитывать модифицированный коэффициент доступности жилья, который показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения стандартной квар-

в 2007 г. средняя стоимость одного квадратного метра жилья в регионе составила 25 499,3 руб., что в 4,1 раза превышает среднедушевой доход (6150,0 руб. в месяц)

пробная

тиры, откладывая все свои доходы, превышающие прожиточный минимум [3].

В 2000 г. значение модифицированного коэффициента доступности жилья в Республике Мор-довия составило 38,1 что было в 8 раз выше коэффициента доступности жилья, в 2007 г. разрыв сократился до 35,4% и значение показателя составило – 12,7 (в 2 раза выше коэффициента доступности жилья).

доходы 10% самого обеспеченного населения превышают доходы 10% наименее обеспеченной его части в 10,4 раза

Оплатить ипотечный кредит по силам только 10% населения республики

В настоящее время основами федеральной жилищной политики заложены приоритеты самостоятельного решения населением проблемы улучшения жилищных условий, в частности его приобретения с помощью жилищного ипотечного кредитования. Поэтому представляется целесообразным характеризовать доступность приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов.

В 2007 г. в Республике Мордовия значение индекса возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита составляло 55,8 %, т е. семья из трех человек имеет лишь 55,8% дохода, необходимого для приобретения стандартного жилья с помощью ипотечного кредита. В Мордовии доля домохозяйств с совокупным доходом выше минимального, необходимого для приобретения жилья за счет собственных и заемных средств, в 2007 г. составляла около 10%, в Российской Федерации – 17%.

Приведенные данные свидетельствуют о том, ипотечное кредитование не стало кардинальным решением жилищной проблемы. Для подавляющего большинства граждан, исходя из уровня доходов в регионе, ипотека остается очень дорогой.

Характеризуемые выше показатели отражают коммерческую доступность жилья. На наш взгляд, для различных категорий населения (работники бюджетной сферы; молодые семьи; граждане, перед которыми государство несет законодательно установленные обязательства

и т.д.), нуждающихся в поддержке со стороны государства в реализации права на жилье, целесообразно использовать показатель социальной доступности жилья.

Необходимы коррективы в жилищной политике государства

Критерием социальной доступности жилья должно являться время, в течение которого гражданин может реализовать свое право на получение жилья (посредством участия в жилищных программах, на условиях безвозмездного пользования или социального найма), соответствующее приемлемым представлениям о комфортности. Данный критерий будет определять степень участия органов государственной власти и местного самоуправления в социальной защите категорий населения, требующих социальной поддержки.

Учитывая остроту жилищной проблемы, государство должно вносить коррективы в проводимую жилищную политику. Реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», как и ожидали многие эксперты, привела к существенному опережению спроса над предложением и, соответственно, росту цен на жилье. В подобной ситуации создание доступного рынка жилья и его дальнейшее позитивное развитие представляется проблематичным.

Основной центр тяжести в решении жилищных проблем приходится на уровень региона, где должны быть ликвидированы выявленные противоречия в направлениях жилищной политики, предусмотренной федеральным законодательством. Приоритетным направлением разработки региональной жилищной политики должно стать комплексное решение жилищной проблемы с целью обеспечения устойчивого функционирования жилищного сектора посредством формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания его граждан.

pn

Литература

1. Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косарева. – М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА-М, 2007 . – 576 с.

2. Кириллова А.Н., Хачатрян, С.Н. Методологические подходы к определению индекса доступности жилья / Кириллова А.Н., Хачатрян, С.Н. // Экономика строительства. – 2000. – № 9. – С. 16-19.

3. Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Хамова Е.В. Методические рекомендации по мониторингу и оценке региональных программ жилищного финансирования / Н.Н. Рогожина, А.А. Туманов, Е.В. Хамова. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 164с.