жилищные проблемы россиян: факты и перспективы

жилищные условия для россиян

Аннотация

В статье анализируются жилищные условия россиян. Рассматриваются проблемы приобретения и структура занимаемого населением жилья, а также стоимость квартир. Автор констатирует неутешительный факт: доля тех, кто хочет и способен сегодня решить свою жилищную проблему с помощью ипотеки, составляет не более 8%. Остальным же нуждающимся приходится надеяться на возможность достижения такого уровня финансового благополучия, который позволил бы им самостоятельно принимать решение о выборе, качестве и количестве нового возводимого жилья.

Ключевые слова: жилищные программы, проблемы в приобретении жилья, жилищные условия, спрос на недвижимость, ипотечное кредитование, многоквартирные дома, урбанизация

Лушина А.Л.
аспирантка факультета экономики Международного университета природы, общества и человека «Дубна», финансовый директор строительной компании ООО «Бетиз и К», г.Дубна
allunchik1@ya.ru

«В своем жилище и щенок – лев», – гласит лакская народная мудрость. Для подобного рода утверждений у народов Северного Кавказа, так же как и у жителей других регионов России, и, по-видимому – у населения всего земного шара, основания были всегда. Катаклизмы и прочие явления природного, техногенного и любого другого характера не способны отодвинуть на задний план первостепенную важность жилья для жизни человека.

Жилище является одним из основных материальных условий существования людей, а обеспеченность их жильем – одной из гарантий успешного функционирования институтов семьи, общества, государства и человеческой цивилизации в целом.

Жилищные условия

Около 8% россиян проживают в служебных квартирах, в общежитиях, либо снимают жилье. Снимают жилье не столько люди с высоким доходом, сколько малообеспеченные семьи. Еще около 6% проживают в коммунальных квартирах или в части дома, не имеющих коммунальных удобств.

15% населения страны по существу ютятся в жилище, малопригодном для жизни. 65% граждан желают улучшить свое жилье, но их финансового бюджета хватает только на текущие расходы. И только 5–6% населения могут благополучно улучшить свои жилищные условия с использованием ипотечных кредитов [4].

При этом стоимость имеющегося у россиян жилья – комнаты в коммуналке, части дома, койки в общежитии – явно меньше, чем у большинства остальных россиян, имеющих отдельные квартиры или собственные дома. Хотя 28% представителей этой неблагополучной группы имеют свое жилье в собственности (по остальным жильцам этот показатель – 83%). То есть 15% заведомо находятся в сложной ситуации, при которой не смогут решить свой жилищный вопрос, так как самый популярный вариант его решения не ипотека, а риелторские сделки. Они также не смогут рассчитывать на получение бесплатного жилья от государства.

Во-первых, большинство из них имеют 12 и более кв. м жилой площади на человека (зачастую в «хрущобах»). Следовательно, по существующим нормативам, не могут претендовать на «бесплатное» жилье.

Во-вторых, если добавить к этим нуждающимся в бесплатном жилье других граждан, имеющих не более установленной в соответствующем регионе нормы, относящихся в большинстве своем к слоям, не способным решить проблему самостоятельно, то объем обязательств государства резко возрастает, достигая почти четверти населения, выполнение которых в обозримом будущем нереально. Насколько благополучны жилищные условия у остальных трех четвертей россиян? На первый взгляд, картина с ними складывается неплохо. Половина наших соотечественников проживает в отдельной двух- или трехкомнатной квартире, плюс 28% имеющих собственные дома [1].

катаклизмы и другие явления природного, техногенного и любого другого характера не способны заменить первостепенную роль потребности в жилище на какую-нибудь другую

Коттеджи и избушки

В настоящее время отдельная квартира и индивидуальный дом – два основных типа жилья жителей страны: первый – в основном в городе, второй – преимущественно в сельской местности. Хотя и в городских поселениях немало индивидуальных домов: в районных центрах каждый двадцатый живет в собственном доме [2]. Важно подчеркнуть, что собственный дом зачастую значительно отличается от того, что он представлял собой еще пару десятилетий назад. 19% отметили наличие в домах всех коммунальных удобств (центральное отопление, водоснабжение, канализацию и т.д.).

То есть речь идет о коттеджах, хотя в российских условиях подразумевается, что это не благоустроенный отдельно стоящий дом, а особый вид элитного жилья, напоминающий особняк. Причем доля коттеджей оказалась в выборке значительно больше (5%), чем тот 1% россиян, которые идентифицировали свое жилье как коттедж. При этом только в 1% случаев речь идет о жителях крупных городов, а остальные 4% составляют жители районных центров, поселков городского типа и сел [3]. В этой самодеятельности просматривается, на наш взгляд, одна отрадная тенденция, совпадающая с курсом на развитие малоэтажной застройки в российских регионах.

Главное, чтобы самодеятельная активность населения и управленческая эйфория не вылились в очередную кампанию и не превратились из идеи современного индивидуального жилья в вариант строительства в XXI веке обычных изб. Такая опасность тем более реальна, что проблема обеспеченности всеми коммунальными удобствами остро стоит не только для сельской местности, но и для многих горожан – от жителей мегаполисов до районных центров. Сегодня 18% россиян имеют лишь часть коммунальных удобств и еще 12% их вообще не имеют. 81% последних проживают именно в собственном доме, а остальные, как правило, в неблагоустроенном общежитии [4].

15% населения страны по существу ютятся в жилище, малопригодном для жизни

Жилищные условия

В развитых странах средний показатель обеспеченности населения жильем колеблется между 30–45 кв. м на одного человека [6]. Значения этого показателя в России и странах СНГ значительно ниже. В

мы россияне

России средняя обеспеченность жильем едва превышает 20 кв. м на человека, что в 1,5–2 раза ниже показателей развитых стран. Россия уступает здесь даже таким странам, как Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия и Армения.

10% россиян имеют менее 10 кв. м на человека; 10% – от 10 до 12 кв. м; 41% населения имеет жилищную обеспеченность свыше 18 кв. м на человека. При этом около 20% россиян имеет излишки жилой площади даже с учетом того, что норматив на семью из одного или двух человек предусматривает во всех регионах большую норму площади на каждого из них (в разных регионах этот норматив может различаться). И лишь для семей из 3 и более человек начинает работать норма в 18 кв. м на одну персону [7].

Оттим, что около 20% населения рассматриваются в рамках нынешней концепции социальной политики как имеющие излишки жилой площади. Следовательно, они теряют право на льготы по ее оплате. Таким образом, заимствованная из арсенала западных моделей социальной политики и вполне логичная для условий, где практически все жилье отвечает хотя бы минимальным стандартам обустроенности, идея об излишках жилой площади как свидетельстве имущественного благополучия людей неприемлема. Она абсолютно не учитывает качественных характеристик жилья, находящегося в распоряжении разных категорий россиян, где оно большой площади – это в массе своей не жилье бизнес-класса, а разрушающийся старый жилой фонд, в котором проживает малообеспеченное население малых городов и сел.

Даже если выделить россиян, которые отмечают наличие у себя действительно большой площади, приходящейся на одного человека (свыше 35 кв. м), то и в этом случае большая площадь еще не означает хорошие жилищные условия. Люди, живущие в таких помещениях, чаще всего оказываются сельскими пенсионерами, у которых обеспеченность централизованным отоплением, водоснабжением, газом, канализацией и т.д. крайне мала.

65% граждан желают улучшить свое жилье, но их финансового бюджета хватает только на текущие расходы

Робкие шаги правительства

Попытаемся оценить долю россиян, жилье которых соответствует общепринятым в российском обществе нормам, то есть является отдельным,

в России средняя обеспеченность жильем едва превышает 20 кв. м на человека, что ниже показателей таких стран, как Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия и Армения

имеет все коммунальные удобства и обеспечивает не менее 18 кв. м на человека. От качества этого жилья отвлечемся, то есть это может быть и разваливающаяся пятиэтажка в райцентре, где ни о какой программе их сноса речь не идет. Оказывается, что в таких относительно благополучных жилищных условиях проживает чуть больше четверти россиян. Стоит ли удивляться, что при растущих ценах спрос на новое жилье по всей стране только увеличивается.

Правительством предприняты робкие шаги помощи россиянам по разрешению жилищной проблемы. Реализуемая сейчас жилищная политика ориентирована на решение проблем той части наиболее благополучных россиян, которые пока еще не решили свой жилищный вопрос. Делается это через содействие развитию рынка недвижимости и повышение доступности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов.

При этом доля тех, кто хочет и способен сегодня решить свою жилищную проблему с помощью ипотеки, составляет не более 8% населения. Вступление в силу Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов [8] также дает хороший старт для желающих построить новое жилье, буквально в рассрочку. Главное, выбрать надежного застройщика и не оказаться обманутым дольщиком без денег и жилья.

И в заключение хотелось бы напомнить, что самый верный способ для граждан решить свой жилищный вопрос – это достичь такого уровня финансового благополучия, который позволил бы им самостоятельно принимать решение в выборе, качестве и количестве нового возводимого жилья.

мы россияне, а не пассивы

Литература

1. Ветров Г.Ю., Визгалов Д.В. и др. Индикаторы социально-экономического развития муниципальных образований. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2002.

2. Гельман В. От местного самоуправления – к вертикали власти / Pro et contra. – 2007. – № 1. – С. 6–18.

3. Крылов М. Современная российская региональная идентичность: Общество и пространство: Теоретико-методологические и дискуссионные воп-

росы // Известия Русского географического общества. – 2006. – Вып. 6.
4. Стерник Г.М. Прогноз ситуации на рынке недвижимости Москвы до 2005 года. Доклад на секции аналитики на VI Национальном конгрессе по недвижимости. – М., 2003.
5. Жилищный кодекс РФ.
6. Экспертное заключение на проекты Жилищного кодекса Российской Федерации. / Фонд развития парламентаризма в России. – М., 2008.
7. Новый Жилищный кодекс: вторая монетизация? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.bpn.ru/publications/4951/
8. Федеральный закон от 29.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
9. Доклад Института демографии Государственного университета – Высшей школы экономики. – М, 2008.

pn

Lushina A.L.
Postgraduate Student, Department of Economics,
Dubna International University of Nature, Society and Man; Financial Director,
Construction Company Betiz & K OJSC, Dubna

Living Conditions of Russians

Abstract

The article examines the living conditions of Russians; it considers the problem of acquisition and the structure of the occupied housing, as well as the price of apartments. The author notes the unsettling fact: the proportion of those who are willing and able now to solve their housing problems by means of mortgage, is not more than 8%. The rest of the needy only have to wait until they achieve such a level of financial well-being, which would enable them to decide on the choice, quality and quantity of a newly constructed home.

Keywords: housing programs, problems in acquiring housing, housing conditions, demand for real estate, mortgage lending, apartment buildings, urbanization