

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ И УСЛУГ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ АСТРАХАНСКОГО РЕГИОНА

А. В. Михайлов, Ю. И. Убогович

*Астраханский инженерно-строительный институт,
г. Астрахань (Россия)*

Доступность жилья для астраханцев находится в зоне повышенного внимания, поскольку приобретение квартиры остается трудноразрешимой проблемой. Проведенная оценка доступности покупки жилья в Астраханской области показала, что при сложившейся в 2010 г. структуре расходов населения на покупку недвижимости в размере 0,4 % от среднедушевых доходов, семья из 3-х человек сможет отложить за год на эти цели всего 2102,3 рублей. Очевидно, что в течение жизни такая семья не сможет накопить денег на покупку квартиры. За последние годы прослеживается тенденция сокращения расходов населения области на приобретение недвижимости, что проиллюстрировано на рис. 1

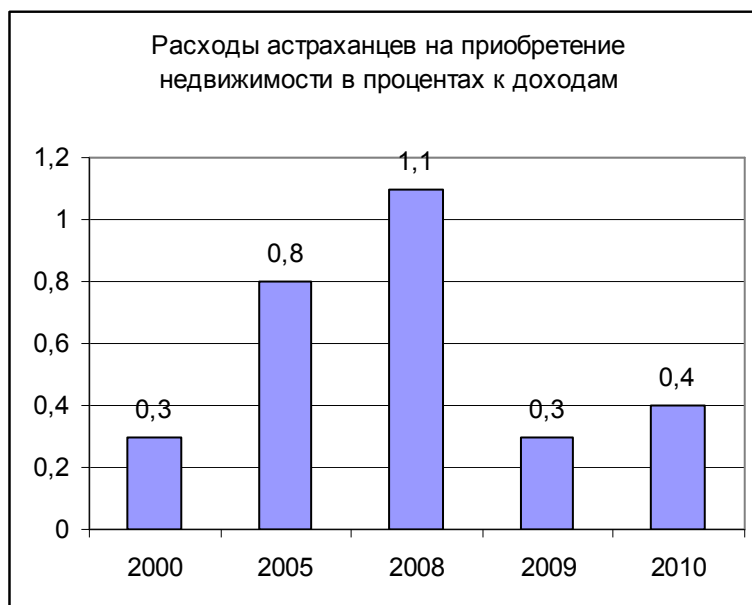


Рис. 1. Доля расходов населения на приобретение жилья

По данным официальной статистики, денежные доходы населения в июле 2012 г. составили на человека 16669,7 рублей, а денежные расходы – 16432,1 рублей. Из общего объема полученных денежных доходов население использовало: на покупку товаров 66,5 %; оплату услуг 13,2 %; уплату налогов и взносов 8,1 %; сбережения 6,3 %; вклады и приобретение ценных бумаг 1,4 %; покупку валюты 2,5 %.



Рис. 2. Использование денежных доходов населением в 2012 г.

Денежные доходы между различными социальными группами населения области распределяются неравномерно. На протяжении последних лет постоянно увеличивается разрыв объемов денежных доходов между

группами населения с наименьшими и наибольшими доходами. Соотношение среднего уровня денежных доходов 10 % населения с самыми высокими и 10 % населения с самыми низкими доходами увеличилось в 2010 г. в 1,2 раза по сравнению с 2005 г.

При этом среднедушевой денежный доход в группе с наименьшими доходами в 2010 г. составил 3019 рублей (в 2005 г. – 1319 рублей), в группе с наибольшими доходами – 42991 рубль (в 2005 г. – 15783 рубля), что свидетельствует о продолжающемся социальном расслоении общества на самые богатые и самые бедные слои населения.

Структура потребительских расходов (в среднем на члена домашнего хозяйства в месяц) также сильно различается по группам. В 1-й группе с наименьшими располагаемыми ресурсами почти половину составляют расходы на приобретение продуктов питания и безалкогольных напитков – 49,7 %, на втором месте – расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг и топлива, которые составляют 16,1 %, а на третьем месте в объеме 10,2 % находятся расходы на покупку одежды и обуви. Оплата содержания жилья и коммунальных услуг для малообеспеченных слоев населения становится все более затруднительной.

В 10-й группе с наибольшими доходами структура расходов иная: затраты на транспорт составляют почти 30 %, за ними располагаются в размере 21,2 % покупка продуктов питания и безалкогольных напитков, а следующие по значимости в объеме 12,1 % – оплата жилищно-коммунальных услуг и топлива.

В среднем доля оплаты населением жилищно-коммунальных услуг в структуре платных услуг составила 30,3 % за январь-август 2012 г. и выросла по сравнению с аналогичным периодом 2011 г., в том числе: оплата жилищных услуг увеличилась на 5,3 %, а коммунальных услуг в среднем на 1,2 %.

Затраты на покупку строительных материалов и оплату услуг по строительству и ремонту жилья сократились в 2010 г. по сравнению с 2009 г. на 20 %, а удельный вес этих затрат в потребительских расходах населения сократился в 1,4 раза и составил всего 2,4 %.

При этом расходы на покупку строительных материалов и оплату услуг по текущему содержанию и ремонту жилья сильно различаются по группам населения с различным уровнем благосостояния. В домашних хозяйствах с высоким уровнем достатка эти затраты в 2010 г. в 30,2 раза превышали аналогичный показатель в домашних хозяйствах с низкими доходами [3].

Опрос членов домашних хозяйств демонстрирует разную оценку удовлетворенности жилищными условиями хозяйствами 1-й и 10-й групп (с наименьшими и с наибольшими располагаемыми ресурсами). Четвертая часть домохозяйств 1-ой группы или 25,1 % оценивают свои жилищные условия как плохие и очень плохие, третья часть или 32,5 % как

удовлетворительные, оставшиеся домохозяйства признают их хорошими. Домохозяйства 10-й группы дали всего две оценки жилищных условий: 63 % опрошенных признали хорошими и 37 % удовлетворительными.

Таблица 1

Распределение домашних хозяйств по степени удовлетворенности своими жилищными условиями (2)

	<i>Домохозяйства, оценивающие свои жилищные условия как</i>				
	<i>отлич- ные</i>	<i>хорошие</i>	<i>удовлетво- рительные</i>	<i>плохие</i>	<i>очень плохие</i>
1-я группа (с наименьшими располагаемыми ресурсами)					
2010 год	-	42,4	32,5	11,6	13,5
10-я группа (с наибольшими располагаемыми ресурсами)					
2010 год	0,0	62,9	37,1	-	-

Анализ обеспеченности жилой площадью домашних хозяйств показывает значительные различия в занимаемой общей площади. Распределение числа домохозяйств с минимальными доходами по занимаемой площади от общего числа домохозяйств 1-й группы, следующее: до 20 м² – 79 %; от 20,1 до 40,0 м² – 16 %; более 40,1 м² – 5 %, или три четверти «бедного населения» имеют жилую площадь менее 20 м² на семью.

Распределение числа домохозяйств с максимальными доходами по занимаемой площади от общего числа домохозяйств 10-й группы, следующее: до 20 м² – 7 %; от 20,1 до 40,0 м² – 54 %; более 40,1 м² – 39 %, или две трети «богатого населения» имеют жилую площадь свыше 30 м² на семью.

Эти данные подтверждают, что домашние хозяйства 1-й группы наименее обеспечены жильем и более всех нуждаются в расширении занимаемой площади и в улучшении жилищных условий. Вместе с тем эта группа не имеет необходимых денежных средств для покупки квартир или строительства жилья.

Официальная статистика свидетельствует, что расходы на приобретение недвижимости астраханцами сократились в 2 раза в 2010 г. по сравнению с 2005 г. и составили всего 0,4 % от доходов [3]. Снижение расходов на приобретение недвижимости, покупку строительных материалов и оплату услуг по ремонту и строительству жилья, привело к снижению цен на жилье и сокращению доходности жилищного строительства, что проиллюстрировано на рис. 1.

За счет снижения цен на жилье в 2010 г. сократилась разница между ценой на жилье и стоимостью строительства в сравнении с 2009 годом в 1,6 раза, что привело к оживлению жилищного рынка, увеличению поку-

пательской активности населения и росту продаж квартир [1]. Законы рыночной экономики оказали благотворное влияние и помогли части населения приобрести квартиры по более низким ценам.



Рис. 1. Динамика превышения средней цены квадратного метра первичного жилья над фактической стоимостью строительства

Для решения жилищных проблем отдельных групп населения с разными уровнями доходов правительством предусмотрены мероприятия по повышению доступности жилья, среди которых: создание фонда жилья социального найма и развитие рынка коммерческого найма жилья; формирование государственного заказа на жилье эконом-класса и выкуп готового жилья у застройщиков; организации объединений граждан (в т. ч. кооперативов) для строительства и приобретения жилья; формирование маневренного жилищного фонда при переселении граждан; специальные программы ипотечного кредитования. Это позволит улучшать жилищные условия всем группам населения с разными уровнями благосостояния и успешно решать социальные проблемы региона.

Литература

1. О ценовой ситуации на рынке жилья Астраханской области в 2010 году : аналитическая записка. – Астраханьстат, 2011.
2. Дифференциация доходов и бедность населения в 2005-2010 гг. : аналитическая записка. – Астраханьстат, 2011.
3. О жилищном строительстве в Астраханской области в 2010 году : аналитическая записка. – Астраханьстат, 2011.
4. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Астраханской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://astrastat.gks.ru>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.