

АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ КАК ФАКТОРА ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ

ANALYSIS OF HOUSING AFFORDABILITY FOR THE POPULATION OF OMSK REGION AS A FACTOR OF IMPROVING THE QUALITY OF LIFE

Н.В. Пузина

N.V. Puzina

Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского
Omsk State University n.a. F.M. Dostoyevsky

Статья поступила в редакцию 28 ноября 2014 г.

Жилищная проблема населения Омской области представлена как наиболее актуальная и требующая решения, вытекающая из необходимости повышения качества жизни населения. Для этого предложен порядок оценки степени доступности жилья для населения в региональном аспекте (Омская область). Данный порядок включает анализ статистических данных в динамике, отражающих жилищные условия населения Омской области (объемы жилищного фонда на душу населения, объемы ввода жилья в эксплуатацию, стоимость покупки и аренды жилья, уровень доходов населения, объемы задолженности по ипотечным кредитам, количество выданных ипотечных кредитов) и расчет специальных индексов. Проведенный статистический анализ показал относительную недоступность жилья для населения Омской области: ни в части собственных доходов населения, ни в разрезе возможности использования привлеченных заемных средств. Анализ собственных доходов населения показал низкую способность омских семей самостоятельно приобретать жилье. Кроме того, по-прежнему растет разрыв между доходами населения Омской области и ценами на рынке жилья. Анализ объемов и условий кредитования омичей показал, что ипотечный рынок стабильно развивается, но в силу различных факторов (высокие процентные ставки, недостаточные для займа средние доходы населения, отсутствие первоначального взноса и др.) не может в достаточной степени удовлетворить потребность населения Омской области в жилье. Данные выводы также подтверждают рассчитанные автором коэффициенты доступности жилья: простой коэффициент доступности, модифицированный коэффициент доступности (с учетом расходов домохозяйства), коэффициент доступности жилья за счет заемных средств, рассчитанный в двух вариантах (с учетом первоначального взноса и без него). Выводом в статье является утверждение о слабой доступности жилья на омском рынке. Также автором предложен ряд рекомендаций по улучшению ситуации на рынке жилья и способствованию решению выделенных проблем.

The article describes the housing problem of the population of Omsk region as the most urgent problem, resulting in the need to improve the population's quality of life. The author proposed a procedure for evaluating the degree of housing affordability for the population in the regional aspect (Omsk region). This procedure involves the analysis of statistical data in dynamics, reflecting the living conditions of the population of Omsk region (the volume of housing stock per capita, the volume of housing construction in operation, cost of purchase and rental of housing, income levels, the volume of outstanding mortgage loans, number of mortgage loans) and the calculation of specific indexes. The statistical analysis showed relative inaccessibility of housing to Omsk region population: neither regarding own income of the population, nor in a section of possibility of use the raised borrowed funds. The analysis of the population incomes showed low ability Omsk own families to purchase housing. Besides, the gap between the income of Omsk region population and the prices in housing market still grows. Analysis of the amount and terms of credit of Omsk residents showed that the mortgage market is steadily growing, but due to various factors (high interest rates, insufficient for a loan average incomes, lack of funds for down payment and others) may not sufficiently meet the needs of the population of Omsk region for the housing. These conclusions are also confirmed by the coefficients of housing affordability calculated by the author: simple coefficient of affordability, the modified affordability coefficient (taking into account household expenses), the coefficient of affordability of housing at the expense of borrowed funds calculated in two options (taking into account an initial contribution and without it). The conclusion is a statement about the weak housing affordability at the Omsk market. Also, the author proposes a number of recommendations for improving the situation on the housing market.

Ключевые слова: качество жизни, рынок жилья, доступность жилья, коэффициент доступности жилья, аренда жилья, ипотечное кредитование.

Key words: quality of life, housing market, housing affordability, availability of housing, rental housing, mortgage lending.

Введение. Основной закон (Устав) Омской области содержит следующее положение: «Омская область – социальное государственно-территориальное образование, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное раз-

витие человека» [1]. Категория «достойная жизнь» может быть выражена через статистические показатели, отражающие качество жизни населения. Под качеством жизни населения в самом общем виде понимается степень удовлетворения материальных, духовных и соци-

альных потребностей человека. При этом первостепенными являются материальные и социальные потребности, без которых удовлетворение духовных потребностей человека практически невозможно. В настоящее время, по мнению Е.К. Чиркуновой, единой методологии расчета показателей оценки качества жизни нет, однако Федеральная служба государственной статистики предлагает определенный набор показателей [2, с. 15]. К числу таких статистических показателей, показывающих степень удовлетворения первостепенных потребностей, относятся показатели уровня жизни населения (доходы, расходы, сбережения), демографические показатели (естественное движение населения, миграция, браки и разводы), жилищные условия населения, показатели сферы образования и здравоохранения, показатели занятости населения и др. В Омской области многие из перечисленных показателей имеют тенденцию к стабилизации и росту, что характеризует повышение общего уровня социально-экономического развития региона. Однако наиболее проблемным остается вопрос обеспеченности населения Омской области жильем.

В связи с этим целью исследования выступает анализ доступности жилья для населения региона (на примере Омской области) и разработка рекомендаций по решению выделенных проблем.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

- проанализировать жилищные условия населения Омской области;
- на основе анализа статистических данных ранее проведенных исследований оценить доступность жилья для населения региона;
- рассчитать коэффициенты, показывающие степень доступности жилья на омском рынке;
- разработать рекомендации по повышению доступности жилья для населения Омской области.

Разработанные рекомендации могут быть использованы для последующего теоретического анализа исследуемой проблемы, а также органами государственной власти и местного самоуправления.

Обзор литературы. Научные подходы исследования формировались на основе изучения и анализа теоретических, методологических и практических разработок отечественных и зарубежных ученых по проблемам рынка жилья.

Выдающиеся представители разных направлений экономической теории затрагивали в своих работах общие аспекты жилищной

проблемы. Среди них необходимо выделить работы Е. Бем-Баверка, Т. Веблена, К. Маркса, Ф. Энгельса, А. Маршалла, К. Менгера, У. Петти, А. Смита.

В России в рамках задач по повышению уровня благосостояния населения исследовалась проблематика формирования жилых комплексов. Это нашло отражение в работах М.Я. Гинзбурга, Г.Б. Бархина. В 1970–1980-е гг. наибольшее внимание социально-экономическому аспекту исследования жилья уделяли такие ученые, как С.Д. Альбанов, М.М. Венслер, В.М. Добровольская, Х.А. Заривайская, К.К. Карташева, Б.Р. Рубаненко, Е.А. Тацет, Д.Г. Тонский и др.

Реформирование российской экономики на основе рыночных принципов хозяйствования обусловило формирование и развитие рынка жилой недвижимости. Анализ различных аспектов проблемы становления и развития рынка жилья, в том числе с применением методов экономико-математического моделирования, содержится в работах таких исследователей, как А.Н. Асаул, О.Э. Бессонова, В.С. Мхитарян, Н.Н. Ноздрин, Т. Овсянникова, О.С. Пчелинцев, Г.М. Стерник, И.С. Степанова, В.З. Черняк, А.Б. Хуторецкий, Е.С. Шомина и др.

Определенный вклад в решение проблем управления и функционирования рынка жилья внесли работы М.И. Каменецкого, Н.Б. Косаревой, Л.Н. Овчаровой, А.И. Пишняк, Н.Н. Рогожина, А.А. Туманова и др.

С учетом результатов теоретических исследований вопросы управления развитием рынка жилья рассматривались в рамках программных и концептуальных документов органов государственной власти и местного самоуправления Российской Федерации, направленных на реформирование жилищной сферы.

Традиционно в зарубежных странах проблемам развития рынка жилья уделяется большое внимание. Здесь среди западных ученых в первую очередь следует выделить работы Я. Корнаи, Г. Мэнкью, Н. Ордюзя, Г. Поляковского, А. Салливана, Дж. Фридмена и др.

Вместе с тем приходится констатировать, что вопросы доступности жилья для населения, особенно применительно к современным социально-экономическим и политическим реалиям, исследованы недостаточно. В частности, вопрос доступности жилья для населения Омской области не нашел отражения в изученной автором литературе по социально-экономическому развитию Омской области. Поэтому сложность проблематики рынка жилья, его уникальность, высокая практическая значимость проблем

управления развитием рынка жилья обусловили необходимость проведения исследования.

Гипотезы и методы исследования. Гипотезой настоящего исследования является предположение, что собственные доходы населения Омской области и их заемные возможности не позволяют в должной степени удовлетворить потребности населения в жилье, следовательно, доступность жилья для населения Омской области оценивается на низком уровне.

Оценить указанное влияние можно с помощью ряда методов: метод динамических рядов, сравнительный анализ, контент-анализ, анализ нормативно-правовых актов. Для формализации результатов исследования использованы коэффициент доступности жилья в ряде модификаций, табличный и индексный методы, метод группировок.

Результаты исследования. *Анализ жилищных условий населения Омской области.* Массовый опрос жителей Омской области в целях оценки качества жизни, проведенный в 2012 г. в преддверии написания Стратегии социально-экономического развития Омской области до 2025 г., показал, что среди ключевых проблем выделяют недоступность жилья (низкая ценовая доступность жилья, трудность получения ипотечного кредита, низкая доступность аренды жилья) [3]. Кроме того, среди жилищных проблем отмечают ненадлежащее обслуживание и содержание многоквартирных домов.

В связи с этим для понимания процессов, приводящих к сложной ситуации в жилищной сфере, необходимо провести экономический анализ ситуации.

Среднегодовая численность населения Омской области за последние несколько лет заметно снижалась. На начало 2000 г. численность населения Омской области составила 2 136,1 тыс. чел., затем постепенно снижалась на 1–2 % в год. В 2010 г., по данным Всероссийской переписи населения, численность населения Омской области была пересчитана и составила 1 984 тыс. чел. На начало 2014 г. численность постоянного населения области находилась на уровне 1 973,9 тыс. чел. и по сравнению с предыдущим годом практически не изменилась.

Начиная с 2011 г. можно отметить тенденцию стабилизации численности населения области. Во многом это связано с тем, что при положительном естественном приросте миграционная убыль населения численно сокращается. Так, за 2013 г. из области уехало 2,8 тыс. чел., тогда как в 2012 г. данный показатель составил 3,1 тыс. чел. Сравнительно недавно наблюдается естественный рост населения. Так, в 2011 г.

количество родившихся превысило количество умерших на 46 чел., в 2012 г. – на 2 278 чел. [4].

Обеспеченность населения жильем можно проанализировать как отношение общего объема жилищного фонда на душу населения. Темпы роста данного показателя в 2000–2012 гг. находились в диапазоне 0,2–2,5 %. В 2000 г. общая площадь жилых помещений составила 39,7 млн кв. м, в 2005 г. – 41,2 млн кв. м, в 2010 г. – 44,4 млн кв. м. В 2013 г. значение показателя составило 45,3 млн кв. м, что на 0,92 % ниже значения предыдущего года. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в рассмотренном периоде сохранялся на уровне 2 %.

В среднем на одного жителя по итогам 2013 г. приходилось 22,9 кв. м общей площади жилых помещений. Данный показатель в 2013 г. по сравнению с 2012 г., соответственно, также упал (в 2012 г. он составил 23,2 кв. м жилья на человека).

Такая ситуация связана с тем, что объем жилищного фонда в целом уменьшился в связи с проведением инвентаризации. По ранней методологии учета жилищного фонда количественная оценка фонда проводилась с учетом количества выбывшего жилья и вновь построенного. Однако требовались изменения по контролю динамики количества и качества жилищного фонда. Приказом Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2013 г. № 355/ГС утвержден Порядок государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации. В соответствии с данным документом была проведена техническая инвентаризация жилищного фонда Омской области, что привело к корректировке общей площади жилых помещений по итогам 2013 г. В указанном документе также прописано, что «техническая инвентаризация объектов жилищного фонда осуществляется один раз в пять лет» [5].

Анализ ввода жилья в эксплуатацию показывает, что в Омской области по-прежнему строится достаточно много жилья, основная часть которого приходится на город Омск. Всего по итогам 2013 г. введено в эксплуатацию 2 557 жилых домов общей площадью жилых помещений 826,5 тыс. кв. м, из них индивидуальными застройщиками – 1 981 жилой дом общей площадью 263,1 тыс. кв. м [6, с. 5].

Из расчета на 1 000 человек населения, в 2013 г. введено 419 кв. м общей площади (в городской местности – 480 кв. м и в сельской – 261 кв. м). По материалу стен построенное жилье можно распределить следующим образом: кирпичные – 38,1 %; панельные – 25,6 %; блочные – 9,5 %; деревянные – 15,4 %; монолитные –

2 %. Преимущественно строились 1- (26 %), 2- (11 %), 9- (17 %), 10-этажные (20 %) дома и дома высотой от 12 до 16 этажей (16 %). По числу комнат, в основном строились одно- и двухкомнатные квартиры, на долю трехкомнатных квартир приходится 17 %; 4 и более комнат – только 7 %.

Структура введенного в эксплуатацию жилья свидетельствует о том, что застройщики Омской области в городской и сельской местности строят индивидуальные жилые дома, а многоквартирные кирпичные и панельные дома – в городах Омской области. Поэтому анализ стоимости строительства целесообразно приводить по городу Омску. Так, за 2000–2013 гг. затраты на строительство 1 кв. м общей площади жилых домов выросли в 10 раз и составили в 2013 г. 30,1 тыс. руб.

Исходя из особенностей расчета средней стоимости строительства 1 кв. м общей площади жилых домов квартирного типа (без при-

строек, надстроек и встроенных помещений, без индивидуальных жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов), на рынке жилья сложились следующие цены. По состоянию на конец 2013 г. средняя цена 1 кв. м квартир на первичном рынке жилья составила 39,5 тыс. руб., на вторичном – 42,4 тыс. руб. Большинство квартир, на которые население Омской области предъявляет спрос, по классификации можно отнести к квартирам низкого и среднего качества (типовые). При этом квартиры низкого качества представлены только на рынке вторичного жилья. По стоимости единицы жилья (1 кв. м) разница между ценами на квартиры низкого качества (27,3 тыс. руб.) и ценами квартир среднего качества на вторичном рынке (41,1 тыс. руб.) составляет 13,8 тыс. руб. Динамика средней цены жилья на первичном и вторичном рынках представлена на рис. 1.

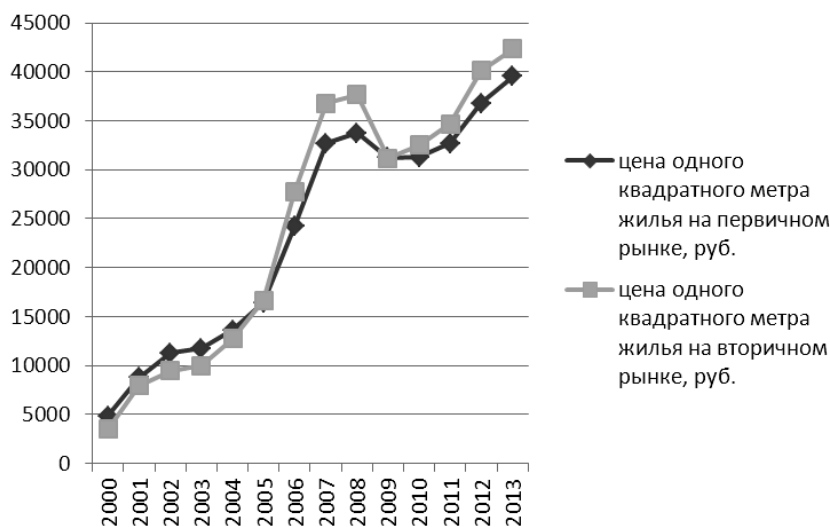


Рис. 1. Средняя цена 1 кв. м квартир на первичном и вторичном рынках жилья Омской области [4]

За 2000–2013 гг. цены на первичном рынке жилья выросли более чем в 8 раз, на вторичном – более чем в 12 раз. До 2005 г. цены на первичное жилье были выше, чем на вторичном рынке. С 2005 г. ситуация изменилась, и впоследствии разрыв увеличивался. Это связано с развитием ипотечного кредитования населения, так как спрос на жилье рос преимущественно на квартиры вторичного рынка.

Доступность жилья населению Омской области может быть проанализирована посредством сравнения доходов населения в среднем за месяц на одного жителя области и стоимости единицы жилья, т. е. 1 кв. м (рис. 2). В 2013 г. среднедушевые денежные доходы населения составили 21,3 тыс. руб., в 2000 г. – 1,6 тыс. руб.

Другими словами, доходы населения в период 2000–2013 гг. выросли более чем в 13 раз. По состоянию на конец 2013 г. на покупку жилья население тратило 2,5 % всех своих доходов. С другой стороны, стоимость жилья выросла примерно во столько же раз. Однако в 2006–2008 гг. наблюдается явный отрыв стоимости жилья от доходов населения. Такая ситуация характерна при формировании так называемого «мыльного пузыря». В посткризисный период 2009–2011 гг. рост данных показателей, несмотря на существенный разрыв, продолжался примерно одинаковыми темпами. Однако уже в 2012–2013 гг. разрыв опять начал увеличиваться. Не следует ли повторение искусственного раздувания рынка недвижимости? Оценивая

данные первого полугодия 2014 г., можно предварительно сделать вывод о продолжении разрыва между доходами населения и ценами на рынке жилья. Так, во втором квартале

2014 г. средние цены за 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья соответствовали 40,8 тыс. руб., на вторичном рынке – 45,4 тыс. руб.

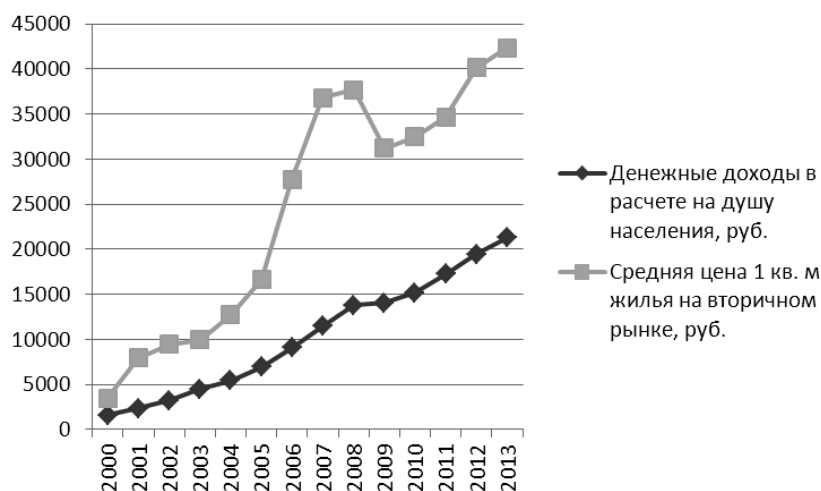


Рис. 2. Денежные доходы и стоимость жилья на вторичном рынке в Омской области [4]

Однако, как было показано в работе автора, доходы населения влияют на рынок жилья только на 6 %, тогда как такой показатель, как процентная ставка по ипотеке, оказывает влияние на 21 % [7, с. 88].

Другими словами, немалую роль в формировании спроса на жилье со стороны населения оказывает развивающаяся в нашем регионе система ипотечного кредитования. С этой точки зрения следует проанализировать количество выданных населению кредитов на покупку жилья.

В целом по Омской области объемы задолженности по жилищным кредитам росли. В 2007–2008 гг. наблюдался бурный рост, но с 2009 до 2012 г. общая задолженность по жилищным кредитам снижалась. Это означает, что в этот период население сократило пользование заемными средствами для приобретения жилья. Так, на начало 2006 г. в Омской области объем выданных жилищных кредитов в рублях и иностранной валюте составил 1,85 млрд руб., на начало 2007 г. – 5,93 млрд руб., на начало 2008 г. – 15,03 млрд руб., на начало 2009 г. – 20,84 млрд руб., на начало 2010 г. – 17,95 млрд руб., на начало 2011 г. – 18,92 млрд руб., на начало 2012 г. – 21,53 млрд руб., на начало 2013 г. – 26,44 млрд руб., на начало 2014 г. – 33,43 млрд руб. [8]. По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, за 2006 г. было зарегистрировано 5 937 договоров ипотеки жилых помещений, в 2007 г. – 14 974, в 2008 г. – 13 255, в 2009 г. – 9 789, в 2010 г. – 6 871, в 2011 г. – 7 454, в 2012 г. – 7 426, в 2013 г. – 8 027 [9].

Вместе с тем, несмотря на рост объемов ипотечного кредитования населения, возможности брать жилищные кредиты у домохозяйств Омской области ограничены недостаточно высокими денежными доходами населения, что подтверждается динамикой зависимости показателей. Так, разница между задолженностью по жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте на душу населения и денежных доходами в расчете на душу населения в разные периоды 2006–2013 гг. составляла 4,4–6,4 тыс. руб. (или примерно 35 %). Существенный разрыв показателей отражает ситуацию, когда средних денежных доходов населения не хватает для покупки жилья в ипотеку. Другими словами, услугами кредитных организаций могут воспользоваться только те жители Омской области, чьи доходы выше среднестатистических.

Для измерения объемов ипотечного рынка можно рассчитать долю населения, воспользовавшуюся ипотекой. В Омской области объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам в 2013 г. составил 31 585 млн руб. При среднем ипотечном займе в 2 млн руб. это около 15,8 тыс. ипотек. Среднегодовая численность населения Омской области в 2013 г. составила 1 973,9 тыс. чел. Значит, в 2013 г. воспользовались ипотекой 0,8 % населения. В другие годы ситуация аналогичная. Учитывая, что в Омской области ипотечное кредитование появилось сравнительно недавно, долю населения, вовлеченного в настоящее время в ипотечное кредитование, можно оценивать на уровне не более 7 %. В то же время известно, что в раз-

витых европейских странах и США в ипотеку вовлечены до 90 % населения.

Альтернативой покупке собственного жилья может являться аренда жилья. В западных странах развитие рынка аренды жилья обусловлено высокой мобильностью населения. В России существует большая дифференциация населения по доходам. Количество семей со средними доходами, которые могут снимать жилье, невелико. При этом уровень доходов с учетом минимально необходимых расходов должен быть выше средней арендной платы за квартиру.

По данным Омскстата, 62,1 % населения в Омской области по состоянию на конец 2013 г. имели денежные доходы ниже величины прожиточного минимума [10, с. 18]. К данной категории преимущественно относятся домашние хозяйства, состоящие из трех и более человек (среднестатистическая семья). При этом речь о доступности жилья для данной категории омичей не ведется хотя бы потому, что им не хватает денежных доходов даже на минимально необходимые расходы для существования.

Средняя цена аренды однокомнатной квартиры за месяц (30,1 кв. м – средняя площадь однокомнатной квартиры по городу Омску) в конце 2013 г. составляла в городе Омске 10,6 тыс. рублей [11, с. 34]. Прожиточный минимум в 4-м квартале 2013 г. в Омской области составил 6 302 руб. [12].

Распределение населения Омской области по величине среднедушевых располагаемых ресурсов в 2013 г. показывает, что доля населения, ресурсы которой не превышают 10 тыс. руб. на члена домохозяйства, составляет 40 %; от 10 000 до 14 000 – 20 %, от 14 000 до 24 000 – 20 %; оставшиеся 20 % населения по двум 10%-м группам обладают располагаемыми ресурсами в среднем 35 тыс. руб. и 53 тыс. руб. на человека соответственно [10, с. 16]. Это означает, что 50 % населения не смогли бы снять жилье ни при каких обстоятельствах за счет имеющихся располагаемых ресурсов (суммарные затраты на аренду жилья и прожиточный минимум домохозяйства составляют 29,5 тыс. руб.). 10 % населения, уровень дохода которых в среднем 14 тыс. руб., может позволить снять себе только однокомнатную квартиру либо небольшую двухкомнатную. При этом дохода будет хватать только на аренду квартиры, минимально необходимый набор продуктов питания и услуг и оплату коммунальных платежей (также минимально необходимых для существования по расчетам Росстата). При среднем уровне дохода в 18–24 тыс. руб. на одного члена домохозяйства 20 % домохозяйств могут

снять более комфортное жилье. Оставшиеся 20 % населения с доходами в среднем свыше 35 тыс. руб. при возникновении потребности в жилье предпочтут купить жилье за счет собственных или заемных средств.

Необходимо учитывать также, что основным источником дохода является заработная плата, средний размер которой в Омской области в 2013 г. составлял 24,9 тыс. руб. Ниже средней отмечена заработная плата в таких отраслях экономики, как сельское хозяйство, некоторые виды обрабатывающих производств, образование, здравоохранение и предоставление социальных услуг и др. В перечисленных отраслях занято более половины работающего населения области. Следовательно, говорить об аренде квартиры как о доступном товаре на российском рынке жилья нельзя.

Для оценки степени доступности / недоступности жилья для населения применяются специальные индексы.

Индекс доступности жилья. Агрегированным показателем оценки доступности жилья для населения является индекс (коэффициент) доступности жилья. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры. Данный коэффициент может принимать значение, равное нулю (когда квартира предоставляется бесплатно), единице (когда годовой доход семьи не меньше цены квартиры) и возрастать до бесконечности (когда годовой доход семьи приближается к нулю).

Федеральной целевой программой «Жилище» ранее рассчитывался данный индекс и прогнозировался к 2010 г. на уровне трех лет. Однако в настоящее время формулировка целевого показателя программы приобрела несколько иной вид: «повышение доступности приобретения жилья, при этом средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 4 года» [13]. Другими словами, индекс доступности жилья был переоценен к 2015 г., и его плановое значение составило 4 года.

Доступность жилья в Омской области при относительно низких ценах на жилье и высоких денежных доходах населения характеризуется в 2013 г. как равная 3 годам. Рассматривая динамику коэффициента доступности жилья в Омской области за последние годы, легко заметить улучшение жилищных условий омских семей в 2003 г. по сравнению с 2002 г.

На протяжении 2003–2006 гг. коэффициент практически не менялся. Увеличение коэффициента до 4,6 в 2006 г. по сравнению с предыдущим годом объясняется резким повышением цен на жилье. В 2007 г. рост цен на жилье продолжился. В 2008 г. цены на жилье практически не изменились, тогда как рост дохо-

дов населения продолжился. В 2009 г. отмечено некоторое снижение цен на рынке жилья, тогда как доходы остались на прежнем уровне. В 2010 г. незначительно выросли и доходы населения и цены на вторичном рынке жилья. В 2011–2013 гг. значение индекса практически не менялось (табл. 1).

Таблица 1

Коэффициент доступности жилья в Омской области в 2000–2013 гг. [4]

<i>Годы</i>	<i>Значение коэффициента, годы</i>	<i>Годы</i>	<i>Значение коэффициента, годы</i>
2000	3,3	2007	4,9
2001	5,1	2008	4,2
2002	4,4	2009	3,4
2003	3,3	2010	3,4
2004	3,5	2011	3,1
2005	3,6	2012	3,1
2006	4,6	2013	3,0

В литературе отмечается, что если цена на жилье начинает достигать пяти годовых доходов и выше, то говорят, что на рынке недвижимости цены завышены и формируется спекулятивный «пузырь», если же цены падают ниже двух годовых доходов, то рынок недвижимости «вял» и стагнирует.

Для более точной оценки возможности приобретения жилья Институтом экономики города предлагается использовать также модифицированный коэффициент доступности жилья, который рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв. м) к среднему годовому доходу семьи из трех человек за вычетом обязательных расходов и расходов на удовлетворение основных потребностей семьи [14]. Однако на официальном сайте Института индекс доступности жилья не приводится с 2008 г.

Годовая динамика модифицированного коэффициента доступности жилья в Омской

области показывает изменения коэффициента в зависимости от темпов роста цен на жилье и доходов населения (см. табл. 2).

Модифицированный коэффициент доступности жилья в Омской области снижался с 2000 до 2004 г., затем следовал рост в 2006 г. В 2008–2009 гг. доступность жилья населения Омской области улучшилась и составила 6,2 года и 5,4 года соответственно. К 2013 г. модифицированный коэффициент доступности жилья в Омской области снизился и составил 4,2 года.

Для оценки доступности жилья с помощью заемных средств Институтом экономики города используется индекс возможности приобретения жилья с кредитом (коэффициент доступности жилья с учетом банковских кредитов населению).

Индекс возможности приобретения жилья с кредитом рассчитывается как соотношение среднедушевых доходов населения и необходимого размера среднедушевых доходов населения для получения ипотечного кредита.

Таблица 2

Модифицированный коэффициент доступности жилья в Омской области в 2000–2013 гг. [4]

<i>Годы</i>	<i>Значение коэффициента, годы</i>	<i>Годы</i>	<i>Значение коэффициента, годы</i>
2000	10,7	2007	7,3
2001	11,9	2008	6,2
2002	8,9	2009	5,4
2003	5,9	2010	5,1
2004	5,8	2011	4,5
2005	5,8	2012	4,4
2006	7,3	2013	4,2

По расчетам автора, без уплаты первоначального взноса кредитом на покупку жилья могут воспользоваться семьи, чьи доходы в среднем в месяц на трудоспособного члена семьи превышают 26 тыс. руб. Значения индекса возможности приобретения жилья с кредитом в 2006 г. составили 80,8 %, в 2009 г. – 99,6 %, в 2013 г. – 122,2 % (рис. 3). Это означает, что среднестатистическая семья в Омской области в 2006 г. имела доходы, несоответствующие не-

обходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита (недостаток денежных средств оценивался в 2006 г. в 19,2 %). В 2013 г. индекс показал, что житель Омской области мог воспользоваться кредитом на покупку жилья, однако необходимо иметь в виду, что данный показатель упрощенный, и не учитываются многие факторы, например, ужесточение банками условий кредитования и требований к заемщикам.

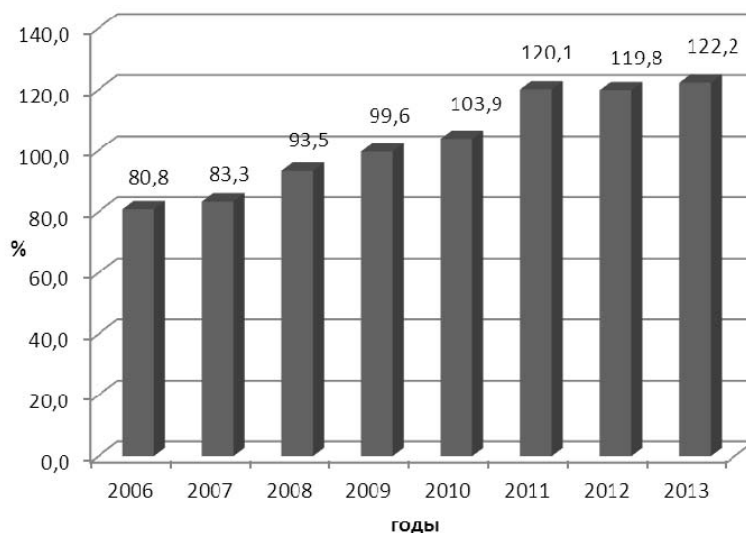


Рис. 3. Индекс возможности приобретения жилья за счет кредита без первоначального взноса в Омской области в 2006–2013 гг. [4]

Необходимо указать, что существует множество методик определения коэффициента доступности жилья, учитывающих разные параметры: продолжительность периода накопления части денежных средств домохозяйством, наличие первоначального взноса в качестве имеющейся недвижимости и другие. Среди них наиболее популярным выступает индекс, учитывающий, что на практике чаще всего жилищный ипотечный кредит выдается при условии

уплаты первоначального взноса. Данный взнос принят в среднем за 35 % от стоимости квартиры. Поэтому количество семей, которые могут воспользоваться ипотекой на таких условиях, резко сокращается.

По расчетам, в 2006–2013 гг. уровень доходов омских семей не превышает 63,2 % от необходимого объема доходов для получения кредита с учетом уплаты первоначального взноса (табл. 3).

Таблица 3

Индекс возможности приобретения жилья за счет кредита с первоначальным взносом в Омской области в 2006–2013 гг. [4]

Годы	Значение индекса, %	Годы	Значение индекса, %
2006	41,6	2010	55,2
2007	40,9	2011	61,4
2008	47,0	2012	61,4
2009	53,9	2013	63,2

Отдельным вопросом необходимо отметить информационную закрытость жилищной сферы от большинства жителей региона, т. е. отсутствие информации о благонадежных застройщиках в Омской области, аналитических документов о развитии рынка жилья в целом,

что также влияет на уровень доступности жилья. Как отмечено А.М. Степановой, только 4,4 % населения Омской области пользуется Порталом государственных услуг «Электронное правительство», что соответствует низкому значению по сравнению с другими регио-

нами России [15, с. 32]. Это означает, что заинтересованность самих граждан в изучении информации, вовлечении в активное пользование Интернетом, а также разработке инициативных проектов по изменению ситуации доступности жилья крайне низкая.

Оценка степени доступности жилья для населения, изучение некоторых проблем, связанных с улучшением жилищных условий, позволяют разработать ряд рекомендаций.

Рекомендации. Принимая во внимание невысокую обеспеченность населения жильем в Омской области, относительную недоступность жилья для большинства жителей региона, в качестве рекомендации региональным органам государственной власти и органам местного самоуправления необходимо отметить следующее:

– кроме формирования благоприятных условий для жилищного строительства, развивать сферу кредитования населения;

– ориентируясь на межрегиональный и международный опыт, проработать вопрос о внедрении альтернативного кредитования населения для улучшения жилищных условий, так как вплоть до настоящего времени процент по ипотечному кредиту остается достаточно высоким (12,5 %);

– развивать межрегиональное сотрудничество по вопросу контроля граждан в долевого участия в строительстве в целях недопущения ситуации «обманутых дольщиков» путем развития единой системы межведомственного электронного взаимодействия;

– проводить мероприятия по сдерживанию роста цен на рынке жилья, переориентировав концепцию развития рынка жилья не как рынка потребительского товара, а как социально необходимого товара населению;

– способствовать участию непосредственно населения региона в разработке предложений по решению жилищных проблем граждан.

Заключение. Анализ динамики статистических данных рынка жилья Омской области показал, что в целом жилье является для населения Омской области по-прежнему недоступным товаром с точки зрения собственных доходов и заемных возможностей. Население области испытывает действительный недостаток удовлетворения потребности в жилье. Степень такой неудовлетворенности была оценена на основе предоставленных официальных данных Госкомстата.

Подтверждение полученных данных нашло отражение в анализе коэффициентов, показывающих процент неудовлетворенности населения жильем при разных условиях. Стандартные коэффициенты, измеряющие доступ-

ность жилья, в том числе применяемые в федеральной программе «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», не отражают и не могут в силу своей упрощенности отражать реальную ситуацию возможностей населения в приобретении жилья. Наиболее реальным можно считать модифицированный коэффициент доступности жилья и индекс возможности приобретения жилья за счет кредита с первоначальным взносом. Первый коэффициент отражает продолжительность накопления омскими семьями денежных средств на приобретение квартиры, равную 4 годам. Второй показатель отражает недостаток денежных средств у домохозяйства для возможности воспользоваться ипотекой с первоначальным взносом в размере 36,8 % от необходимого размера доходов.

С учетом полученных данных был разработан ряд рекомендаций по повышению качества жизни населения в части улучшения жилищных условий населения. В целом, поставленные задачи исследования были решены, цель достигнута, гипотеза подтвердилась.

Результаты научного исследования могут быть применены в образовательном процессе (для включения в лекционный материал, использования на практических занятиях, включения в рабочие программы таких дисциплин, как «Региональная экономика», «Региональное управление и территориальное планирование», «Исследование социально-экономических и политических процессов», «Социально-экономическая статистика», «Государственное регулирование экономики» и др.). Также применение результатов исследования рекомендуется в деятельности законодательных и исполнительных органов власти местного самоуправления и субъектов Российской Федерации, например, при разработке программ социально-экономического развития территории, разработке методик оценки качества жизни населения и формировании мероприятий по улучшению жилищных условий населения.

Дальнейшие направления исследования регионального рынка жилья на примере Омской области могут быть связаны с анализом особенностей формирования цены на рынке, оценке предложения, степени монополизации рынка жилья, разработкой возможности использования альтернативных способов повышения доступности жилья для населения, в том числе через формирование системы жилищно-накопительных кооперативов.

1. Устав (Основной закон) Омской области : принят постановлением Законодательного Собрания Омской области от 26 декабря 1995 г.

№ 193. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Чиркунова Е. К. Экономические составляющие качества жизни населения в России и Самарской области : монография. – Самара, 2011. – 116 с.

3. О Стратегии социально-экономического развития Омской области до 2025 г. : Приказ Губернатора Омской области от 24 июня 2013 г. № 93. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Федеральная служба государственной статистики по Омской области : официальный сайт. – URL : <http://www.omsk.gks.ru>.

5. Об утверждении Порядка государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации : Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации от 27 сентября 2013 г. № 355/ГС // Автономная некоммерческая организация «Бюро технической информации». – URL : <http://www.anobt.ru/arc/2013/13100200.shtml>.

6. Ввод в эксплуатацию зданий, сооружений по Омской области за 2013 год : стат. бюл. / Омкстат. – Омск, 2014. – 23 с.

7. Пузина Н. В. Эконометрическая модель рынка жилья // Вестн. Ом. ун-та. Серия «Экономика». – 2011. – № 2. – С. 85–89.

8. Центральный банк Российской Федерации : официальный сайт. – URL : <http://www.cbr.ru>.

9. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Управ-

ление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области. – URL : http://www.to55.rosreestr.ru/registr/rights_1/.

10. Итоги выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств за 4 квартал 2013 г. : стат. бюл. / Омкстат. – Омск, 2014. – 29 с.

11. Средние цены на потребительские товары и платные услуги населению в г. Омске и территориальных центрах Западной Сибири за декабрь 2013 г. : стат. бюл. / Омкстат. – Омск, 2014. – 38 с.

12. О величине прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Омской области за IV квартал 2013 г. : Постановление Правительства Омской области от 26 февраля 2014 г. № 27-п. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы : Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Институт экономики города : официальный сайт. – URL : <http://www.urbanecomics.ru>.

15. Степанова А. М. Предоставление государственных и муниципальных услуг в электронном виде: исследование, анализ, направления совершенствования // Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий. – 2014. – № 1(9). – С. 30–33.