

служит всестороннее раскрытие сложнейшей категории межрегиональных связей в туризме.

Литература

1. Барзыкин Ю.А. Актуальные проблемы государственного регулирования развития туризма в России // Туризм: право и экономика. 2006. №1 (14). С. 2 - 5.
2. Быстров С.А. Туризм: макроэкономика и микроэкономика. СПб.: Герда, 2008. 464 с.
3. Гаврильчак Н.И. Туризм в России: концептуальные основы стратегических направлений развития. СПб. 2001.
4. Гуляев В.Г., Селиванов И.А. Туризм: экономика, управление, устойчивое развитие: учебник. М.: Советский спорт, 2008. 208 с.
5. Джанджугазова Е.А. Формирование стратегии развития регионального туристско-рекреационного потенциала. Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук, М.: Московский государственный университет, 2005.
6. Концепция развития туризма в Ивановской области. Исследования специалистов РГТУ под рук. Луховской по заказу администрации области. 2009.
7. Концепция Первого международного форума-выставки «Стратегии развития туризма в городах России». Москва, 21 октября 2013. URL: <http://forumeuro2012.magcon.ru/concept2012first.html> (дата обращения: 10.10.2015).
8. Международный форум «Туризм: наука и образование». Культурный туризм в целях мира и развития. 19-21 мая 2009 г.: сб. материалов науч.-практ. конф. 2007-2009. Химки: РМАТ, 2009. 312 с.
9. Морозов М.А. Экономика и предпринимательство в социально-культурном сервисе и туризме: учеб. для студ. высш. учеб. заведений / М.А. Морозов. 4-е изд., стер. М.: Издательский центр «Академия», 2008. 288 с.
10. Путрик Ю.С., Жадовская С.В. Опыт и проблемы методического обеспечения разработки региональных программ развития туризма // Труды Академии туризма. С-Пб.: Невский фонд, 2003.
11. Селиванов И.А. Программы развития туризма как перспективный путь развития российских регионов // Проблемы экономики М.: Компания Спутник плюс, 2005. № 3(4).
12. Туризм и рекреация: фундаментальные и прикладные исследования: труды Международной научно-практической конференции. М.: Турист, 2006. 400 с.
13. Чилилов А.М. Организационно-экономические и институциональные основы ресурсного обеспечения развития сферы туризма в регионах РФ: автореферат. 2009. URL: <http://www.oldvak.ed.gov.ru/common/img/uploaded/files/vak/.../CHililovAM.doc> (дата обращения: 09.12.2015).
14. Экономический словарь URL: <http://abc.informbureau.com/html/iiodaaiinou.html> (дата обращения: 17.01.2016).

УДК 332.851

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В ДЕПРЕССИВНОМ РЕГИОНЕ: ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

Филиппова Екатерина Леонидовна (kate0071@mail.ru)

Кайгородов Алексей Георгиевич

ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный университет»

В статье рассмотрены методики оценки доступности жилья. Выявлены проблемы определения доступности жилья для населения. На основе статистических данных по Ивановской области проанализирована возможность приобретения жилья населением в депрессивном регионе.

Ключевые слова: жилищный рынок, коэффициент доступности жилья, среднедушевые доходы, номинальная заработная плата, депрессивный регион.

Обеспеченность жильем является фундаментальной потребностью человека, важнейшей социально-экономической характеристикой уровня развития страны и ее регионов, а также одним из основных индикаторов качества жизни населения. Исходя из этого, ключевой задачей государства в области жилищной политики является формирование условий, позволяющих повысить доступность жилья для граждан, что, в свою очередь, непосредственно влияет на динамику демографических показателей страны, рост ее населения.

Известно, что в международной практике термин «доступность жилья» означает возмож-

ность приобретения жилья потребителем [5, с. 118]. Доступность жилья является сложным многогранным индикатором, который не только отражает развитие рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и связан с осуществлением важнейших экономических процессов в стране, их успешностью, а также учитывает поведение населения на рынке жилья, его ожидания, степень доверия к государственным и рыночным институтам. На практике основным показателем состояния рынка жилья – с точки зрения возможности приобретения квартир гражданами – является коэффициент доступности жилья. Он вычисля-

ется путем сопоставления доходов населения с рыночными ценами на жилье и показывает, сколько лет потребуется среднестатистической семье для приобретения жилья при существующем у нее уровне дохода [1, с. 54].

В зарубежной и отечественной теории применяются разные подходы к определению уровня доступности жилья для населения. В разработку теоретических и прикладных аспектов определения показателя доступности жилья для населения большой вклад внесли такие отечественные специалисты, как О. С. Берендеева, Е. Е. Николаева, В. В. Бузырев, Н. Б. Косарева, А. А. Туманов и многие другие. Вместе с тем, в научном и экспертном сообществе до сих пор не достигнуто согласие по поводу методологических принципов, лежащих в основе определения данного показателя. На наш взгляд, существующие методики оценки доступности жилья дают только общее (усредненное) представление о реальной возможности приобретения жилья населением, поскольку недостаточно учитывают территориальную специфику: динамику и особенности развития экономики отдельных регионов (в том числе депрессивных и отстающих в социально-экономическом развитии), демографические тенденции в субъектах Федерации и др. Это вызывает необходимость дальнейшей разработки модели измерения доступности жилья, отвечающей современным социально-экономическим реалиям и требованию повышения объективности расчетов.

Решение проблемы обеспечения населения жильем, в первую очередь, зависит от платежеспособности потребителей на жилищном рынке. Важнейшим фактором, влияющим на платежеспособный спрос на жилье, равновесные цены на рынке жилой недвижимости, а также на возможность приобретения жилья, являются доходы населения. Например, домохозяйства с высокими доходами могут не только быстрее накопить средства для покупки жилья, но и приобрести его с помощью заемных средств. Однако рост доходов населения увеличивает платежеспособный спрос на жилье и в условиях недостаточного предложения приводит к росту цен на жилищном рынке, что снижает его дос-

тупность для малообеспеченных слоев населения (следует различать платежеспособный спрос и общий спрос (потребность) в жилье, вызванный недостаточной обеспеченностью населения региона или страны жилыми помещениями, отвечающими современным требованиям. Последний, очевидно, намного больше первого).

Рассмотрим ситуацию на примере Ивановской области, которую по ряду признаков можно отнести к депрессивным регионам, где экономические возможности органов власти и населения сравнительно невелики, и жилищная проблема гораздо острее, чем в других субъектах РФ. Сравним сначала динамику исходных показателей, которые обычно закладываются в расчеты обеспеченности населения жильем: изменение среднедушевых годовых доходов населения [4, с. 22] и средней стоимости жилья (стандартной квартиры общей площадью 40 кв. м.) на первичном и вторичном рынке Ивановской области [8].

Представленные на рисунке 1 результаты наших расчетов обнаруживают следующее: средняя стоимость жилья более чем в 7 раз превышает среднегодовой денежный доход на душу населения, что свидетельствует о недостаточной доступности жилья как товара на жилищном рынке для населения.

Сопоставление темпов роста данных показателей (табл. 1) показывает, что доходы населения Ивановской области по сравнению с 2010 г. значительно возросли: в 2014 г. прирост составил 83,5%. Однако ситуация с доступностью жилья медленно изменяется к лучшему, так как рост доходов населения сопровождается инфляцией цен на потребительские товары и услуги, а также заметным ростом цен на жилищном рынке. Это снижает возможности покупки жилья населением в рассматриваемом регионе за счет собственных средств. Фактически улучшить свои жилищные условия при сложившемся уровне доходов и цен на жилье может лишь незначительная часть населения региона, относящаяся преимущественно к высокодоходной группе.

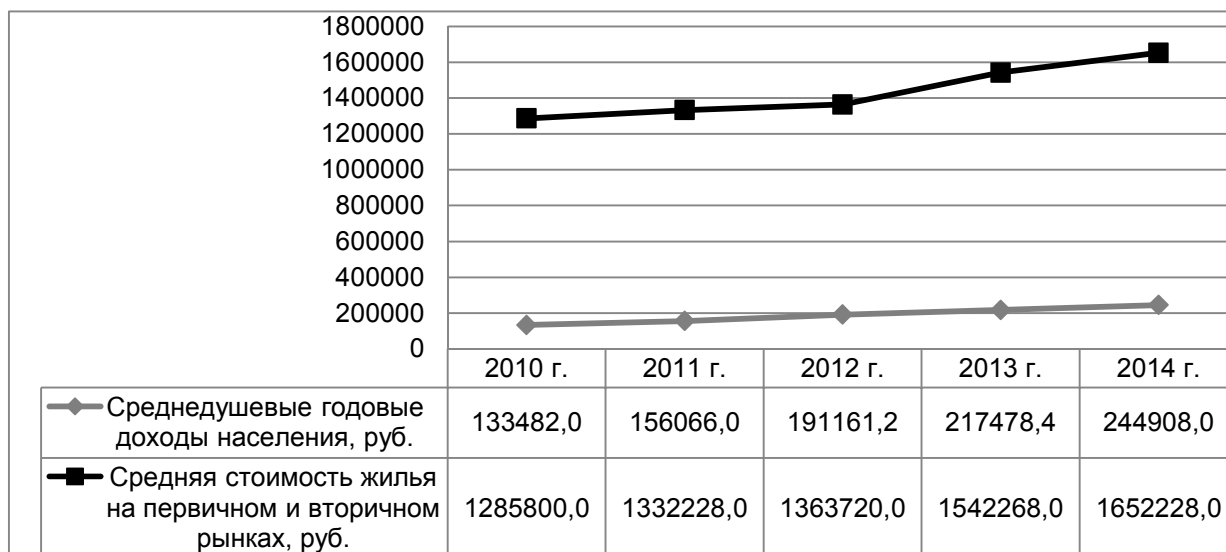


Рисунок 1. Соотношение годовых доходов населения и средней стоимости жилья (стандартной квартиры общей площадью 40 кв. м) в Ивановской области в 2010-2014 гг., руб.

Таблица 1

Темпы роста среднедушевых годовых доходов населения и средней стоимости жилья (стандартной квартиры общей площадью 40 кв. м.) в Ивановской области в 2011-2014 гг., % (за базисный принят 2010 г.)

Темпы роста, %	Годы			
	2011	2012	2013	2014
Среднедушевые годовые доходы населения	116,9	143,2	162,9	183,5
Средняя стоимость жилья	103,6	106,1	119,9	128,8

Соотношение между ценами на рынке жилья и уровнем дохода населения характеризует доступность жилья и может быть представлено показателем его доступности, который отражает возможности населения по приобретению жилья. Именно такой подход положен в основу расчета этого показателя в России. Так, согласно методике Федеральной целевой программы (ФЦП) «Жилище», коэффициент доступности жилья рассчитывается как соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи,

состоящей из трех человек. Он показывает число лет, в течение которого средняя семья может накопить из текущих доходов сумму, необходимую для приобретения жилья. Однако по сути данный показатель характеризует лишь один из факторов доступности жилья, а именно соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения.

Рассмотрим динамику коэффициента доступности жилья в Ивановской области, рассчитанного в соответствии с методикой ФЦП «Жилище», представленную на рисунке 2.

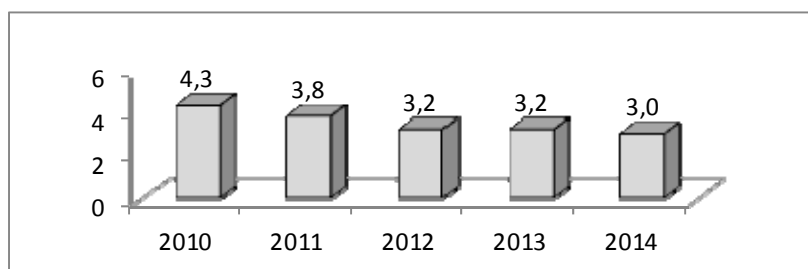


Рисунок 2. Коэффициент доступности жилья в Ивановской области в 2010-2014 гг., лет

На первый взгляд, на рисунок 2 четко прослеживается положительная тенденция увеличения доступности жилья. Если в 2010 году показатель доступности составлял 4,3 года, то уже в 2014 г. для приобретения жилья семья должна была накапливать средства только 3 года, направляя при этом свой совокупный доход на эти цели. Однако, по нашему мнению, указанный коэффициент, рассчитанный по методике ФЦП «Жилище», необъективен, завышает уровень доступности жилья и не отражает реального положения дел, поскольку невозможно направлять весь доход только на цели накопления: необходимо учитывать, что значительную часть своего дохода население вынуждено направлять на покупку продуктов питания, одежды и обуви, медикаментов, оплачивать жизненно важные услуги и т.п.

Поэтому вполне обоснованно некоторые авторы предлагают использовать методику расчета модифицированного коэффициента доступности жилья, которая учитывает потребительские расходы [5, с. 128]. При таком подходе семья изменяет структуру использования совокупного дохода, оставляя для текущего потреб-

ления средства в размере прожиточного минимума, а остальную часть накапливает для приобретения жилья.

Рассчитаем на основе данных таблицы 2 модифицированный коэффициент доступности жилья, полагая, что часть этого дохода в размере прожиточного минимума, установленного для рассматриваемого региона [3], направляется на оплату обязательных платежей за коммунальные услуги и на удовлетворение основных потребностей семьи.

На рисунке 3 представлены значения коэффициента доступности жилья, рассчитанного нами по методике ФЦП «Жилище», и модифицированного коэффициента доступности жилья. Последний коэффициент рассчитывался как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м к среднему годовому доходу семьи из трех человек (2 работающих и 1 ребенок) за вычетом обязательных расходов и расходов на удовлетворение основных потребностей семьи в размере прожиточного минимума для Ивановской области.

Таблица 2

Исходные данные для расчета модифицированного коэффициента доступности жилья для населения Ивановской области в 2010-2014 гг.

Годы	Средняя цена кв. м жилья, руб.	Среднедушевой ежемесячный денежный доход населения, руб.	Прожиточный минимум в расчете на месяц на душу населения, руб.
2010	32145,0	11123,5	5440
2011	33305,7	13005,5	5758
2012	34093,0	15930,1	6206
2013	38556,7	18123,2	7036
2014	41305,7	20409,0	8170

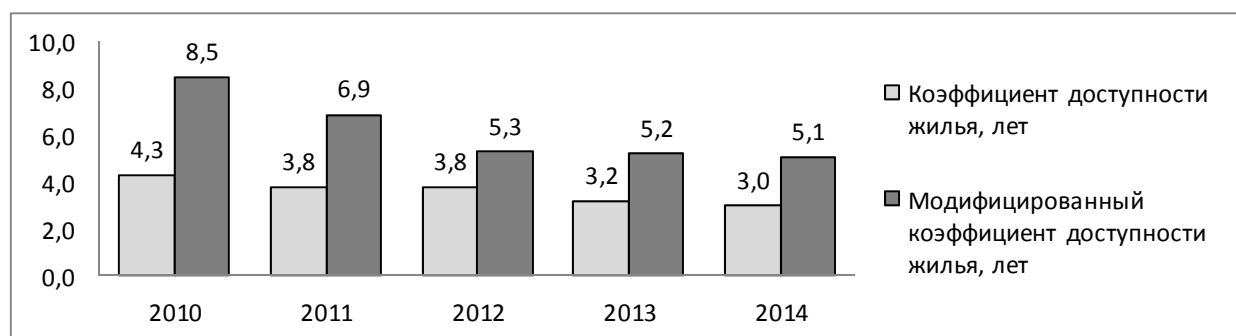


Рисунок 3. Коэффициенты доступности жилья в Ивановской области в 2010-2014 гг., лет

Как видно из рисунка 3, показатели, рассчитанные по методике ФЦП «Жилище», значительно расходятся со значениями модифицированного коэффициента доступности жилья. Можно также отметить уменьшение срока накопления денежных средств на приобретение жи-

лья. Так, для накопления средств на покупку квартиры в 2010 году потребовалось бы 8,5 лет, в то время как в 2014 г. семье нужно было бы накапливать средства для указанных целей в течение 5,1 лет. Отметим, однако, что в целом по России значение модифицированного ко-

эфициента доступности жилья несколько ниже, чем в Ивановской области: в 2010 году коэффициент доступности в России составил 6,1 лет, в 2014 – 4,2 года. Для сравнения: модифицированный коэффициент доступности жилья, например, в Ярославской области в 2014 г. составлял 4,7 года по нашим расчетам, в Московской области – 4,4 года.

На наш взгляд, интерес также представляет коэффициент доступности жилья, рассчитанный исходя из таких условий: среднестатистический житель Ивановской области самостоятельно приобретает типовую однокомнатную квартиру на вторичном рынке жилья площадью 40 кв. м., откладывая все свои доходы, превышающие минимальные средства, необходимые для питания и удовлетворения иных базовых потребностей. Произведя необходимые расчеты, мы получили следующий итог: для приобретения однокомнатной квартиры в 2014 г. жителю Ивановской области потребуются накапливать средства больше 9 лет.

Но и модифицированный коэффициент доступности жилья, по нашему мнению, недостаточно объективен, поэтому методика его расчета нуждается в совершенствовании.

Во-первых, при расчете коэффициента доступности жилья необходимо принимать во внимание подоходный налог и величину инфляции, которые оказывают непосредственное влияние на размер накопления граждан. Однако показатель среднедушевого дохода, используемый в настоящее время при расчете этого коэффициента, не учитывает ни фактор инфляции, ни подоходный налог, реально взимаемый с работающего населения. Поэтому целесообразно на первом этапе расчета указанного коэффициента использовать показатель заработной платы, корректируя его на величину подоходного налога.

Например, в 2014 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в Ивановской области составляла, по данным статистики, 20592 руб. [4, с. 81]. За вычетом подоходного налога в размере 13% располагаемая среднемесячная заработная плата не превышала по нашим расчетам 17915 руб., то есть была на 2677 руб. меньше.

Поэтому на втором этапе расчета коэффициента доступности жилья следует уменьшить среднедушевой ежемесячный денежный доход 2014 г. (20409 руб.) на величину разности между среднемесячной номинальной начисленной заработной платой и располагаемой среднемесячной заработной платой, т.е. на 2677 руб. Тогда, с учетом такой корректировки, этот доход в Ивановской области в 2014 г. составит лишь 17732 руб., а модифицированный коэффициент доступности жилья соответственно повысится с 5,1 лет до 6,5 лет.

Во-вторых, необходимо учитывать, что в действительности расходы домохозяйства существенно превышают величину прожиточного минимума. Согласно официальным статистическим данным, потребительские расходы в среднем на душу населения, включающие расходы на питание, непродовольственные товары (одежда, обувь и т.д.), оплату услуг, составили в Ивановской области в 2014 г. 14533,7 руб. в месяц [7]. Таким образом, реальные расходы населения на потребление значительно (почти в 1,8 раза) выше прожиточного минимума. Поэтому фактически на цели накопления может быть направлено существенно меньше средств, чем принято считать. Следовательно, при расчете доступности жилья с целью получения объективных результатов более обоснованно использовать показатель не прожиточного минимума, а размер потребительских расходов на душу населения в конкретном регионе, который, к тому же, позволит учесть и инфляционную составляющую. С учетом второй поправки модифицированный коэффициент доступности жилья в Ивановской области в 2014 г. составит 19,4 лет, что в несколько раз больше модифицированного коэффициента доступности, учитывающего только прожиточный минимум, и более объективно отражает реальную ситуацию с доступностью жилья в депрессивном регионе.

Кроме того, при расчете коэффициента доступности жилья целесообразно дополнительно учитывать дифференциацию доходов по группам населения (молодые семьи, многодетные семьи с количеством детей свыше двух (3 или 4 ребенка)). Именно такое количество детей в семье обеспечивает расширенное воспроизводство населения в стране, увеличивает долю молодых возрастов в его численности, что является приоритетной задачей для экономики России и рассматриваемого региона. Располагаемые ресурсы в среднем на члена домохозяйства с рождением детей снижаются, следовательно, среднедушевые доходы в таких семьях оказываются значительно более низкими по сравнению со средними показателями. Так, по данным статистики, располагаемые ресурсы в среднем на 1 человека в семье с одним ребенком в Ивановской области 2014 году составили 15884,5 руб. в месяц, а в семье с тремя детьми – только 11016,6 руб. в месяц [4, с. 90], что значительно снижает доступность жилья для этой группы населения.

Необходимо учесть и такое немаловажное обстоятельство, как обеспеченность семей с детьми дошкольного возраста детскими учреждениями. Например, в Ивановской области в 2014 г. охват детей в возрасте от 1 до 6 лет дошкольными учреждениями составлял 76,6% [4, с. 103], т.е. четверть детей не были устроенными в детские сады. Недостаточная обеспечен-

ность детскими дошкольными учреждениями приводит к тому, что в семьях с детьми дошкольного возраста могут работать не двое, а только один член семьи (или увеличиваются расходы на оплату соответствующих услуг помощников), что также влечет уменьшение накапливаемой части среднедушевых доходов.

Большое влияние на доступность жилья в регионе оказывают не только доходы населения, но и состояние рынка жилой недвижимости, точнее, его конъюнктура, то есть соотношение спроса и предложения; именно это в значительной мере определяет уровень цены одного кв. м, а, следовательно, и доступность жилья.

Анализ рынка жилой недвижимости в Ивановской области показал, что, несмотря на ста-

бильный рост жилищного строительства в регионе (за 2014 г. было введено более 252,6 тыс. кв. м жилья, что на 9% выше показателя 2013 г. [4, с. 23]), проблема обеспечения жильем по-прежнему остается актуальной. Следует подчеркнуть при этом, что обеспеченность жильем зависит не только от темпов ввода или абсолютного объема вводимой жилой площади, так как численность населения в разных регионах различна. Поэтому важно учитывать и относительные показатели ввода жилья в расчете на 1 тыс. жителей региона. Необходимо отметить, что, несмотря на рост этого показателя в Ивановской области за последние годы, здесь все еще не достигнут уровень 1990 г., что видно из следующих данных [2].

Годы	1990	2010	2011	2012	2013	2014
Ввод жилья в расчете на 1000 чел., кв. м	377	179	205	211	222	242

Таким образом, в 2014 г. ввод жилья в расчете на 1 тыс. жителей в Ивановской области составил только 64,2% от достигнутого уровня в 1990 г. В этом проявляется один из признаков депрессивности в изучаемом регионе.

Значительно отставала Ивановская область по этому показателю и от соседних областей, где ввод жилья на 1 тыс. чел. населения составлял (кв. м общей площади): Ярославская область – 546, Костромская область – 501, Владимирская область – 430.

Отмеченное выше отставание Ивановской области от достижений соседних областей и от дореформенного уровня в сфере жилищного строительства формирует недостаточное предложение на рынке жилой недвижимости, что является важным фактором роста цен на нее и снижения доступности жилья. Поэтому, несмотря на стабильный рост ежегодно вводимой жилой площади, доступность приобретения жилья остается в регионе на низком уровне.

Одним из способов решения данной проблемы является ипотечное жилищное кредитование. Однако и здесь существуют значительные проблемы, среди них – высокие процентные ставки, которые, несмотря на меры государственной поддержки, приводят к существенной переплате за приобретаемое жилье и снижают его доступность. Не решены проблемы выбора надежного подрядчика, оформления под застройку земельных участков, учета волатильности финансовых и валютных рынков.

На наш взгляд, депрессивное состояние экономики региона лишь усугубляет названные проблемы в связи с дефицитом регионального

бюджета, высоким износом жилого фонда, недостаточно развитой законодательной базой.

Таким образом, выполненное исследование проблем, связанных с оценкой доступности жилья в депрессивном регионе, позволяет сделать следующие выводы.

1. Используемый в настоящее время подход к оценке доступности жилья не позволяет получить объективное представление о реальной ситуации в регионе, так как завышает уровень этой доступности.
2. В методику расчета модифицированного коэффициента доступности жилья целесообразно внести дополнительные коррективы, учитывающие реальные расходы населения на потребительские товары и услуги, а также уплачиваемый подоходный налог, так как эти факторы объективно влияют на размер средств, накапливаемых населением на приобретение жилья.
3. Состояние экономики депрессивного региона, в частности, отставание его от других субъектов Федерации в сфере жилищного строительства и ввода нового жилья, ограничивает предложение на рынке жилой недвижимости, влечет повышение цен на жилье, снижая его доступность. Ограниченность средств регионального бюджета не позволяет принять адекватные меры по повышению доступности жилья, особенно в отношении многодетных семей. Это требует разработки и принятия необходимых мер федеральными органами власти.

Литература

1. Бузырев В.В. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях: монография. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2013. – 335 с.
2. Введено в действие общей площади жилых домов в расчете на 1000 человек населения [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://cbsd.gks.ru> (дата обращения: 15.03.2016)
3. Величина прожиточного минимума [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://cbsd.gks.ru> (дата обращения: 15.03.2016)
4. Ивановская область. Статистический ежегодник. 2015: статистический сборник. – Иваново: Ивановостат, 2015. – 478 с.
5. Косарева Н., Туманов А. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. – М., 2007. – № 7. – С. 118-135.
6. Николаева Е. Е., Берендеева О. С. Распределение доходов населения и доступность жилья (на примере Ивановской области) // Современные наукоемкие технологии. – 2011. – №3. – С. 29-38.
7. Основные показатели бюджетов домашних хозяйств по субъектам Российской Федерации [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_102/Main.htm (дата обращения: 15.03.2016)
8. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi> (дата обращения: 15.03.2016)