

А.М. Платонов, канд. экон. наук, проф.,  
ГОУ ВПО УГТУ – УПИ, Екатеринбург  
В.В. Бузырев, д-р экон. наук, проф.,  
ГОУ СПб ГИЭУ, Санкт-Петербург,  
С.В. Рудный,  
ГОУ ВПО УГТУ – УПИ, Екатеринбург

## АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья посвящена вопросам обоснования социально-адресных механизмов обеспечения доступности жилья для различных типов домашних хозяйств региона

Проблема доступности жилья приобрела в последнее время острое социальное звучание. О доступности жилья говорят ученые, депутаты всех уровней, губернаторы, мэры и чиновники. Однако в рыночных условиях решение данной проблемы продвигается медленно и требует нового системного подхода.

Анализ зарубежного и отечественного опыта обеспечения населения жильем [1] позволил выявить ряд основных направлений развития механизмов доступности жилья.

Во-первых, это необходимость выявления существующей структуры домашних хозяйств в зависимости от их численности и количества членов.

Во-вторых, анализ важных для разработки механизмов обеспечения доступности жилья финансово-экономических возможностей домохозяйств различных типов (уровня их доходов) для решения ими своих жилищных проблем и прогноза их участия в предлагаемых органами власти и ведомствами механизмах.

В-третьих, распределение домохозяйств по занимаемой жилой площади и выявление характера их потребности в жилье.

В-четвертых, разработка мер, обеспечивающих эффективную реализацию решения жилищной проблемы, через реализацию социально-адресных механизмов обеспечения доступности жилья.

Исходя из этого в данной работе предлагается новый методический подход к социально-адресному обоснованию доступности жилья для удовлетворения потребности в жилье различных типов домашних хозяйств Свердловской области.

Под домашним хозяйством при этом будем понимать, в соответствии с [2], социально-экономическую ячейку, объединяющую людей отношениями, возникающими при организации их совместного быта: ведение общего домашнего хозяйства, совместном проживании и т.д. Общеизвестно, что домашние хозяйства играют значительную роль в экономике. Они снабжают экономику ресурсами и используют полученные за это доходы для приобретения товаров и услуг, удовлетворяющих материальные потребности человека [7].

Для обоснования механизмов обеспечения доступности жилья для домохозяйств, по перечисленным выше направлениям их развития, в данной работе впервые были использованы материалы Свердловского областного комитета государственной статистики (Свердловского облкомстата) за пятилетний период с 1998 по 2002 годы [2-6].

По его данным население Свердловской области на 01.01.2003 года (по оценке от предварительных итогов Всероссийской переписи населения (ВПН) – 2002 г.) насчитывало 4481.0 тыс. человек, в том числе 3938.0 тыс. человек (или 87,9%) – городское население и 542,7 тыс. человек (или 12,1%) – сельское.

Несмотря на серьезные социально-экономические изменения последних лет, распределение домохозяйств Свердловской области по их типам за последние три года оставалось довольно стабильным (табл. 1) и соответствовало характеру их распределения за этот же период по Уральскому региону и России в целом.

Таблица 1

Общие сведения об обследуемых домохозяйствах  
Свердловской области

Типы домашних хозяйств	Число обследуемых домохозяйств, %.		
	2000 год	2001 год	2002 год
<b>Все домохозяйства</b>	16 95064/ 100	1688114/ 100	1675018/ 100
Домохозяйства, состоящие из:			
1-го человека	338434/ 20.0	336201/ 19.9	334081/ 19.9
2-х человек	490602/ 28.9	487425/ 28.9	484447/ 28.9
3-х человек	377783/ 22.3	375388/ 22.2	373177/ 22.3
4-х человек	327723/ 19.3	337609/ 20.0	330177/ 19.7
5 и более человек	160522/ 9.5	151491/ 9.0	153136/ 9.2

Это обстоятельство позволяет разрабатывать и обосновывать механизмы обеспечения доступности жилья на довольно продолжительные периоды времени.

По данным облкомстата, общее количество домохозяйств различных типов по Свердловской области в 2002 году составило 1675018 единиц, а средний размер домохозяйства – 2,72 человека.

На основе полученных статистических данных о распределении домохозяйств по их количеству и размерам можно перейти к главным для темы исследования вопросам – о количестве членов определенных домохозяйств и об источниках средств их существования, о занимаемой домохозяйствами жилой площади и потребности их в жилье.

Очевидно, что уровень доходов домохозяйств прежде всего зависит от степени занятости членов домохозяйств. Как показывает анализ статистических данных за 2002 год, обычно экономически активное население (лица, занятые экономической деятельностью, и безработные), составило 52,4% от числа наличных членов домохозяйств, из них фактически занятые 51,7%. При этом

обычно экономически неактивное население оставалось, соответственно, довольно значительным – 47,6%, в том числе дети до 15 лет – 17,5%.

В работоспособном возрасте в домохозяйствах области насчитывалось 1289807 мужчин и 1506597 женщин, а в пенсионном возрасте соответственно – 263174 (5,8%) и 624926 (13,8%). Наиболее проблемными с точки зрения доходов являются типы домохозяйств, состоящие из членов, имеющих возраст 60 лет и старше для мужчин и 55 лет и старше для женщин и имеющих детей в возрасте до 15 лет.

Результаты анализа домохозяйств по источникам средств существования [4] характеризуются следующими данными. Из общего числа учтенных микропереписью домохозяйств области 73,6% включают в свой состав лица, получающие заработную плату, оплату труда в колхозе и у отдельных граждан, а также доход от предпринимательской деятельности или фермерского хозяйства. Довольно значительную часть (25,1%) представляют домохозяйства, члены которых получают пенсию и различные пособия (кроме пособия по безработице). Отдельную группу (0,5%) составляют домохозяйства, не имеющие в составе занятых лиц, в которых есть безработные, получающие пособия. Остальные домохозяйства – 0,8% не имеют вышеперечисленных источников доходов.

Наиболее информативной с точки зрения показателей уровня жизни домашних хозяйств и возможности их участия в различных механизмах доступности жилья являются данные табл. 2, показывающие отрицательный прирост финансовых активов различных типов домашних хозяйств.

На основе проведенного выше анализа по занятости членов домохозяйств и источникам их существования, а также табл. 2 возникает один серьезный вопрос. Каким же из предлагаемых государственными и муниципальными органами власти механизмами обеспечения доступности жилья может воспользоваться основная масса рассмотренных выше домохозяйств? Ипотека, долевое участие в строительстве жилья, строительные сберегательные кассы (ССК), строительные ссудосберегательные товарищества (СССТ) им, очевидно, не подходят по степени занятости членов домохозяйств, источникам средств их существования и уровню доходов. В основной массе эти домохозяйства могут рассчитывать на льготные и социальные механизмы обеспечения жильем.

Этот вывод подтверждается также данными облкомстата [5] об уровне благосостояния домохозяйств и населения в них по Свердловской области за 2 квартал 2003 года. Примерно 70% домохозяйств имеют в месяц среднедушевой доход 4000 руб. и менее.

Очевидно, что без широкого спектра механизмов обеспечения доступности жилья, рассчитанных в первую очередь на социально незащищенные домашние хозяйства, невозможно решить жилищную проблему. Кроме того, эти домохозяйства нередко используют данные механизмы не только для решения своих жилищных проблем, но и для целей накопления.

Однако существующее положение дел с обеспечением жильем малоимущих и претендующих на льготы групп населения Свердловской области и г. Екатеринбурга оставляет желать лучшего.

Использование денежных доходов домашними хозяйствами  
Свердловской области за 1998-2002 годы

№ п/п	Наименование показателей	1998	1999	2000	2001	2002
		Рублей в год на члена домохозяйства				
Домохозяйства, состоящие из 2 лиц						
1	Денежный доход	8611,1	13072,4	17367,4	24268,2	32362,4
2	Весь денежный расход, в том числе:	8698,4	13202,7	17713,7	24359,1	32287,7
2.1	Потребительские расходы	7468,3	11320,5	15507,4	21426,2	28776,3
2.2	Прирост финансовых ак- тивов, %	<u>-87,3</u> -1,0	<u>-130,3</u> -1,0	<u>-346,2</u> -2,0	<u>-90,9</u> -0,4	<u>74,7</u> 0,2
Домохозяйства, состоящие из 4 лиц						
1	Денежный доход, руб.	6195,4	9565,5	13128,6	18647,5	27408,6
2	Весь денежный расход, руб.	6266,3	9614,7	13267,2	19668,2	26836,9
2.1	в том числе: Потребительские расходы	5324,1	8331,4	11384,2	17295,5	22461,7
2.2	Прирост финансовых ак- тивов, %	<u>-70,9</u> -1,1	<u>-49,2</u> -0,5	<u>-138,6</u> -1,1	<u>-1020,7</u> -5,5	<u>571,7</u> 2,1

Ежегодно количество семей (домохозяйств), состоящих на учете для получения жилья по льготным механизмам, составляет за последние 3 года примерно 10% от общего числа домохозяйств в области. А получивших жилье из их числа за эти же годы не превышает 3 – 5% или 0,4% от общего числа домохозяйств. В этих цифрах, к сожалению, отражается сегодняшний уровень социальной направленности механизмов обеспечения доступности жилья и жилищной политики областных и муниципальных органов власти.

В то же время наиболее обеспеченные домашние хозяйства имеют довольно широкий спектр финансово-экономических механизмов обеспечения доступности жилья – от различных модификаций долевого строительства до его приобретения в готовом виде. Кроме того, эти домохозяйства нередко используют данные механизмы не только для решения своих жилищных проблем, но и для целей накопления.

Результаты анализа уровня доходов по домохозяйствам различных типов можно резюмировать следующим образом. Значительная часть домохозяйств Свердловской области (по данным Облкомстата) по уровню своих доходов практически не имеет возможности реально участвовать в финансово-экономических механизмах обеспечения доступности жилья, основанных на привлечении собственных и (или) заемных средств. Не оправдывают пока надежд населения на улучшение жилищных условий и существующие социальные механизмы доступности жилья, основанные на предоставлении субсидии и льготных кредитов. Отсутствие средств у муниципальных образований не позволило широко развернуть данные механизмы.

Большой интерес в рамках исследования представляет распределение домохозяйств по видам и размеру занимаемой общей площади жилища. Данные микропереписи позволяют рассмотреть распределение домохозяйств по размеру занимаемой общей площади жилья, приходящейся на одного человека (табл. 3).

Исходя из целей данной работы предлагается разделить все домохозяйства по размеру занимаемой площади жилья [5], приходящейся на одного человека, на три уровня: 1 уровень – 3-8 м<sup>2</sup>, 2 уровень – 9-16 м<sup>2</sup> и 3 уровень – 17-20 и более м<sup>2</sup>.

Таблица 3

Распределение домохозяйств (на 1000 каждого) по размеру занимаемой площади жилья, приходящейся на 1 человека

Наименование показателей	Из 1000 домохозяйств		
	все	городские	сельские
С размером общей жилой площади, приходящейся на одного человека, м <sup>2</sup> , где			
до 3	0	0	0
3-4	5	5	6
5-6	24	24	26
7-8	52	50	60
1 уровень – остро нуждающиеся в улучшении жилищных условий, 8 %			
9-10	86	85	91
11-12	104	105	96
13-14	111	113	92
15-16	119	122	99
2 уровень – нуждающиеся в улучшении жилищных условий, 42 %			
17-19	102	103	100
20 и более	397	393	430
3 уровень – имеющие жилье по социальной и выше социальной нормы, 50 %			

Из приведенных в табл. 3 данных следует, что у многих домохозяйств (8%) размер площади жилища, приходящейся на одного человека, остается до сих пор ниже 7 - 8 м<sup>2</sup>. Эти домохозяйства 1 уровня необходимо признать остро нуждающимися в предоставлении им другого жилища с большей общей площадью. У значительной части домохозяйств 2 уровня (42 %) размер общей жилой площади, приходящейся на одного человека, составляет от 9-10 до 15-16 м<sup>2</sup>, то есть ниже социальной нормы 18 м<sup>2</sup> на человека. Они нуждаются в улучшении своих жилищных условий. Другая половина домохозяйств (50%) имеет на каждого члена домохозяйства от 17-19 до 20 и более м<sup>2</sup> общей жилой площади (3 уровень).

Очевидно, что анализируемый характер распределения домохозяйств по размеру занимаемой площади жилья соответствует характеру их распределению по уровню доходов. Поэтому предлагаемые три уровня распределения до-

мохозяйств по размеру занимаемой площади жилья также могут быть положены в обоснование социально-адресных механизмов обеспечения доступности жилья, в частности, льготных, социальных и финансово-экономических.

Данные микропереписи 1994 г. позволяют получить интересные с нашей точки зрения, данные о распределении домохозяйств по типам жилых помещений, числу занимаемых жилых комнат и размеру домохозяйств.

Материалы облкомстата показывают, что домохозяйства одиночек, в основном, занимают по 1 комнате (59 %), 1/3 – по 2 комнаты, и остальные – по 3 и более комнат (7%).

Домохозяйства из 2 человек, как правило (29 %), занимают по одной комнате (иногда в коммунальных квартирах и общежитиях), 55% – 2 комнаты и остальные (17%) проживают в более комфортных условиях, занимая по 3 и более комнат.

Половина домохозяйств из 3 человек занимают по 2 комнаты, проживая в отдельных квартирах, индивидуальных домах, части индивидуального дома, 30% – по 3 и более комнат, остальные – по 1 комнате, причем у 7% таких домохозяйств – комната в общежитии.

Большие домохозяйства из 4 и 5 и более человек, в основном, занимают по 2-3 комнаты (соответственно 84% и 83% таких домохозяйств), из них у 11% и 5% – всего по одной комнате, в которых вынуждены ютиться по 4 и более человек. Причем имеет место проживание таких семей в одной комнате коммунальной квартиры или общежития.

Результаты данного анализа дают представление о качественном распределении жилья по различным типам домохозяйств и должны быть учтены при разработке жилищных программ и социально-адресном обосновании механизмов обеспечения доступности жилья.

При этом если иметь в виду социально обоснованную необходимость проживания каждого члена домохозяйства не менее чем в одной жилой комнате в одном из типов помещений (отдельной квартире, индивидуальном доме, части индивидуального дома), то выявляется следующая потребность домохозяйств в жилье (табл. 4).

Таблица 4

Потребности в улучшении жилищных условий, % от числа соответствующих домохозяйств

№ п/п	Наименование	Домохозяйства		
		все	городские	сельские
	Домохозяйства, состоящие из:			
1	- 1 человека	13	15	2
2	- 2 человек	30	28	32
3	- 3 человек	70	71	65
4	- 4 и более человек	95	95	97

Данный прогноз показывает, что потребность домохозяйств в увеличении числа жилых комнат достаточно высока: от 13 % среди домохозяйств одиночек до 95 % у домохозяйств, состоящих из 4 человек и более. Причем, чем больше размеры домохозяйств, тем выше потребность. Например, у домохозяйств из 2 человек потребность (в процентном выражении) в таком улучшении жилищных условий в 2-3 раза выше, чем у домохозяйств-одиночек. Домохозяйства из 3 человек в 2-3 раза чаще нуждаются в улучшении жилья по числу комнат, чем домохозяйства, состоящие из 2 человек и т.д.

Полученные результаты по потребности в улучшении жилищных условий различных типов домашних хозяйств позволяют органам власти различных уровней не только обосновывать социально-адресные механизмы обеспечения доступности жилья, но и соответствующие программы строительства жилищ.

В условиях возросшей за последнее время свободы передвижения интересно рассматривать влияние миграции населения в Свердловской области на распределение домохозяйств по размеру занимаемой площади жилища и оседлости членов домохозяйства.

В результате микропереписи получена дополнительная информация об обеспеченности домохозяйств жильем в зависимости от продолжительности проживания в данной местности с рождения или не с рождения.

Оказалось, что население области, проживающее в ней не с рождения, обеспечено жильем лучше, чем проживающее с рождения: 66 % домохозяйств мигрантов занимают жилье с общей площадью по 20 и более м<sup>2</sup> на 1 человека и 17 % – менее 15 м<sup>2</sup> на 1 человека против соответственно 41 и 38 % среди проживающих с рождения. Среди домохозяйств коренного населения 3% проживают на общей площади от 3 до 6 м<sup>2</sup> на 1 человека, в то время как среди домохозяйств мигрантов в таких условиях находится 1 % домохозяйств.

Очевидно, что при разработке жилищной политики и обосновании механизмов обеспечения доступности жилья это обстоятельство требует обязательного учета.

Проведенный анализ по типам домашних хозяйств Свердловской области, их количеству, размерам занимаемой площади жилья, уровням доходов и потребности в улучшении жилищных условий показал, что данные параметры должны быть положены в основу разработки и обоснования соответствующих социально-адресных механизмов обеспечения доступности жилья и выработки социально направленной жилищной политики. Это дает возможность спрогнозировать востребованность домохозяйствами различных типов определенных механизмов обеспечения доступности жилья как в ближайшем будущем, так и на перспективу.

По результатам данного подхода может быть определена количественно-качественная потребность домохозяйств Свердловской области в различном жилье по его типам, размерам и количеству. Это позволит обеспечить в будущем необходимое социальное соответствие между структурой домашних хозяйств и структурой существующих и строящихся жилых ячеек (квартир).

### Библиографический список

1. Платонов А.М., Рудный С.В. Решения проблемы обеспечения доступности жилья для различных категорий населения за рубежом // Вестник УГТУ – УПИ. Серия «Экономика и управление». Екатеринбург: ГОУ ВПО УГТУ – УПИ, 2003. № 7.
2. Типы и состав домашних хозяйств. Микроперепись // Статистический сборник № 6. – Госкомстат России. Свердловский Областной комитет государственной статистики. Екатеринбург, 1995.
3. Жилищные условия населения области // Статистический сборник №8. Госкомстат России. Свердловский Областной комитет государственной статистики. Екатеринбург, 1995.
4. Итоги обследования домашних хозяйств за 1997 – 2001 годы. Статистический сборник (шифр 13500). Госкомстат России. Свердловский Областной комитет государственной статистики. Екатеринбург, 2002.
5. Об уровне жизни населения Свердловской области (по итогам обследования домашних хозяйств в 2001 году). Информационная записка (шифр 13051). Госкомстат России. Свердловский Областной комитет государственной статистики. Екатеринбург, 2002.
6. Численность населения Свердловской области по городам, поселкам городского типа и административным районам на 1 января 2003 года (шифр 13002). Госкомстат России. Свердловский Областной комитет государственной статистики. Екатеринбург, 2003.
7. Макконелл К.Р., Брю С.Л. Экономика. Принципы, проблемы и политика. М.: ИНФРА-М, 2004. 928 с.