

УДК 330.101.541:728

## **УРОВЕНЬ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ И КАЧЕСТВО ЖИЗНИ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ КАК МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПРОБЛЕМА: АНАЛИЗ ДИНАМИКИ**

Красулина К.К., Юрина Ю.С., студентки гр. СУЗ-81, III курс  
Научный руководитель: Коврижных И.В., к.э.н., доцент  
Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова  
г. Барнаул

При рассмотрении макроэкономических показателей жильё является одним из основных факторов, напрямую связанных с качеством жизни населения. Уровень доступности жилья напрямую связан с мультипликатором эффективности развития разных экономических секторов. С учётом современного подхода экономической теории термин «доступное жильё» означает, что около 80% работающих граждан могут приобрести жильё [1].

В России доступное жильё - это жильё, доступное для людей со средним или ниже среднего доходом домохозяйства согласно рейтингу национального или местного правительства по признанному индексу доступности жилья.

В современных условиях развития региона одной из проблемных ситуаций остаётся уровень доступности жилья в Алтайском крае как макроэкономическая проблема, что напрямую связано с проблемой качества жизни.

Исходя из этого, авторы поставили перед собой цель: провести анализ динамики доступности жилья на разных уровнях, при этом рассмотреть прямую зависимость категорий качества жизни и возможность иметь жильё с учётом региональных особенностей.

Актуальность рассматриваемой проблемы отражается в самой постановке темы. Для достижения цели авторы поставили перед собой следующие задачи:

1. на основе знаний по экономической теории и анализа особенностей макроэкономического развития в регионе рассмотреть уровень доступности жилья в Алтайском крае с учетом качества жизни;
2. на базе статистических данных качества жизни проанализировать поведение потребителя на рынке жилья с учетом полезности и возможности.

При исследовании авторы использовали теорию воспроизводственных процессов на макроуровне. При этом в основе исследования лежат стоимостные методы анализа и синтеза.

Новизна исследования заключается в расчёте коэффициента доступности жилья в Алтайском крае как показателя динамики на базе актуальных статистических данных.

Исходя из вышесказанного, авторы данного исследования выдвигают гипотезу: собственные доходы населения Алтайского края не позволяют в полной мере удовлетворить потребности граждан в жилье, что напрямую сказывается на качестве жизни населения. Причём эти процессы имеют обратную зависимость.

Проблема доступности жилья актуальна для большинства слоев населения. В связи с этим необходимо провести экономический анализ покупательской способности населения на основе факторов уровня жизни населения [5].

С учётом многообразия проблемы и отсутствия возможности для студентов получения статистических данных по вопросам ипотечного кредитования авторы сузили проблему до анализа уровня доступности жилья в Алтайском крае за счёт собственных средств.

Авторы с учётом темы проанализировали ряд статистических данных для рассмотрения гипотезы. Среднегодовая численность населения Алтайского края на протяжении 5 лет заметно уменьшалась. С 2015 по 2019 уменьшилась на 2,2%; на 2019 год составила 2332,8 тыс. человек. При этом можно отметить незначительную тенденцию увеличения городского населения [2].

Обеспеченность населения жильем можно оценить с помощью показателя общей площади на душу населения. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в 2015 году составила 23,1 м<sup>2</sup>, в 2019 – 24,8 м<sup>2</sup>. Таким образом, за интервал с 2015 по 2019 года общая площадь жилых помещений увеличилась на 7% [2].

Согласно данным по вводу в действие жилых домов, темпы строительства снизились с 890,0 до 757,4 тыс. м<sup>2</sup>, однако строительство за счет собственных и заемных средств возросло. Преимущественно отдавалось однокомнатным квартирам, однако к 2019 году наблюдается тенденция усреднения доли строительства однокомнатных и двухкомнатных квартир: однокомнатные – 33,4%, двухкомнатные – 34,6%, трёхкомнатные – 21,8%, четырёхкомнатные и более – 10,2% [2].

Жители Алтайского края оказываются перед выбором покупки первичного или вторичного жилья. Данный выбор обусловлен целью, срочностью покупки и стоимостью жилья.

На первых этапах строительства жилья можно приобрести новую квартиру дешевле, чем такую же по площади квартиру на вторичном рынке. Несомненно, по мере готовности новостройки рыночная стоимость квартиры будет только возрастать. Наиболее целесообразный экономический вариант – это покупка нового жилья без отделки. Однако полностью отделанная квартира в том же новом доме – один из самых дорогих вариантов, при этом допускается, что в сравнении с вторичной квартирой той же площадью, станет более выгодным вложением.

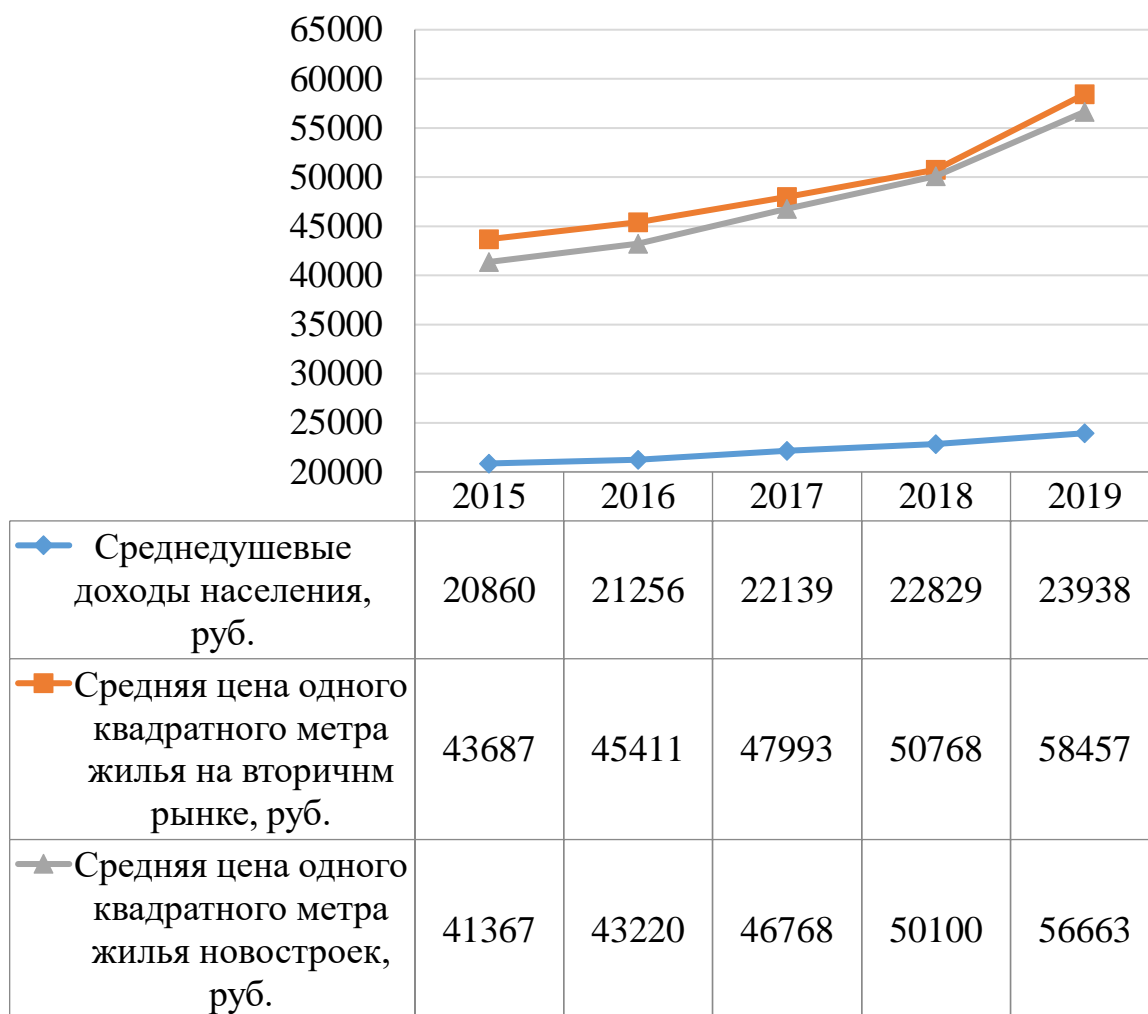
Вторичное жильё, в свою очередь, обладает рядом достоинств по сравнению с новым: оформление достаточно быстрой сделки, развитая инфраструктура, быстрое заселение.

Для жителей Алтайского края доступность жилья может быть выражена в сравнении среднедушевых доходов населения и стоимости жилья одного квадратного метра.

По данным основным социально-экономическим индикаторам уровня жизни населения, среднедушевые денежные доходы населения выросли на 12,9%. С другой стороны, стоимость жилья на вторичном рынке выросла на 25%, а на новостройки цена увеличилась на 27% [3].

С учетом анализа большого количества статистических данных необходимого анализа авторы составили диаграмму и сравнительную таблицу.

Диаграмма 1 - Сравнение среднедушевых доходов населения и средней цены 1-ого м<sup>2</sup> жилья.



Таким образом, все вышеуказанное показывает, что заметно увеличение разрыва между доходами населения и ценами на рынке жилья. Это может привести к так называемому «мыльному пузырю» - существенному отклонению цены от её справедливого значения. Причиной данного явления может являться увеличение спроса на недвижимость.

При рассмотрении проблемы необходимо учесть концепцию национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Федеральным индикатором, характеризующим доступность жилья по приложению №5 к ФЦП «Жилище», является коэффициент, равный соотношению средней стоимости квартиры в 54 м<sup>2</sup> и среднегодового совокупного дохода средней семьи, состоящей из трёх человек [4].

Коэффициент доступности жилья может быть также выражен в трёх показателях:

1. ноль, если квартира была получена бесплатно;
2. единица, при семейном годовом доходе больше цены квартир;
3. бесконечность, при условии приближения семейного годового дохода к нулю.

Авторы проанализировали за пять лет большую статистику Алтайского края и отразили результаты расчёта в таблице 1.

Таблица 1 - Динамика коэффициента доступности жилья для Алтайского края

	2015	2016	2017	2018	2019
Новостройка	4,46	4,57	4,75	4,94	5,3
Вторичное жильё	4,71	4,8	4,88	5,0	5,5

При достижении цены жилья в пять годовых доходов и выше считают, что цена на рынке недвижимости завышена, следовательно, появляется возможность формирования «мыльного пузыря». Если же цены снижаются до двух годовых доходов, то можно говорить о застое рынка недвижимости на протяжении длительного времени.

Основными параметрами, влияющими на коэффициент доступности жилья, являются стоимость одного квадратного метра квартиры и уровень доходов населения. Соответственно, чтобы говорить об улучшении этих показателей, необходимо обеспечить увеличение доходов и стабилизации цен на недвижимость. Из всего вышесказанного авторы пришли к выводу, что в решении вопроса улучшения доступности жилья в современных условиях должно стать государство как необходимый регулятор макроэкономического процесса, что напрямую повлияет на динамику доступности жилья.

Таким образом, в ходе анализа статистических данных рынка жилья Алтайского края авторы пришли к выводу о том, что оно является для населения слабо доступным в современных условиях, а также отметили, что в рассмотренных категориях имеет место взаимовлияние, когда низкое качество жизни влияет на доступность жилья и наоборот. Посчитанный авторами коэффициент доступности жилья для Алтайского края также подтверждает выдвинутую гипотезу.

**Список литературы:**

1. Грязневич В. Доступность жилья — между доходами и себестоимостью [Текст] / В. Грязневич, Е. Зубова // Эксперт. — 2007. — №20. — С. 3-6.

2. Алтайский край в цифрах. 2015-2019: Крат. стат. сб./ Управление Федеральной службы государственной статистики по Алтайскому краю. — Б., 2020. — 194 с.

3. Информационная база. Недвижимость от собственников и агентств. URL: <https://www.realtymag.ru/altayskiy-kray/barnaul/kvartira/prodazha/prices> (дата обращения: 12.03.2021).

4. Постановление правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы» // Собрание законодательства РФ. — 26.05.2016. - №466.

5. Коврижных И.В. Роль человеческого ресурса в конкурентоспособности региона: воспроизводственный аспект [Текст] / Конкурентоспособность регионов. Стратегия устойчивости развития: сборник статей III Международной научно-практической конференции (25-27 октября 2017 года, г. Псков). — Псков: Псковский государственный университет, 2017.-319-324 с. Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=3269328>