

УДК 332.83

ОЦЕНКА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ В КУЗБАССЕ

Мантий М. С., студент гр. ССб-201, III курс

Иванова К. А., студент гр. ССб-201, III курс

Научный руководитель: Малюгин А. Н., к.э.н., доцент

Кузбасский государственный технический университет

имени Т.Ф. Горбачева

г Кемерово

Жилье – это базовая, одна из важнейших потребностей человека, вторая по значимости после потребности в пище. Поэтому нехватка доступного жилья для покупки или аренды подпитывает глобальный жилищный кризис. Считается, что COVID-19 его усугубил, поскольку покупатели и арендаторы искали больше отдельного пространства во время карантина. Данная проблема не беспокоит лишь малую часть населения России. Далеко не каждый житель страны имеет возможность для приобретения квартиры [1].

Нехватка земли, кредитов, рабочей силы и материалов являются одними из факторов, подпитывающих жилищный кризис.

По данным UN-Habitat, в мире ежедневно необходимо строить 96000 новых доступных домов, чтобы в них могли разместиться примерно 3 миллиарда человек, которым к 2030 году потребуется доступ к хорошему жилью.

По прогнозам Всемирного банка, к 2025 году от нехватки жилья в мире пострадают 1,6 миллиарда человек.

В большинстве стран стоимость жилья росла быстрее, чем доходы населения, свидетельствуют данные Международного валютного фонда.

При исследовании 200 городов по всему миру было обнаружено, что 90% из них недоступны для проживания, при этом средняя стоимость дома более чем в три раза превышает средний доход [5].

Приватизация, банкротства и строительные аферы создали жилищный сектор, в котором многие чувствуют себя обманутыми. Неудивительно, что многие опасаются брать ипотеку.

Российский рынок жилья стремительно падает. В январе 2022 г. количество сделок было рекордно низким. По информации Федеральной компании «Этажи» первичный рынок просел на треть, а вторичный потерял более 40%. В январе 2022 г. банки выдали в 4 раза меньше льготных ипотечных кредитов, чем в декабре [10].

Чтобы оценить текущее состояние рынка жилья и его доступность жителям Кемеровской области, необходимо провести анализ основных показателей, характеризующих фонд жилья.

На конец 2015 г. жилищный фонд в Российской Федерации составил

3585 млн.кв.м общей площади, в том числе в городских поселениях 2612 млн.кв.м, в сельской местности – 970 млн.кв.м. На конец 2021 г. в частной собственности находится около 93,8% жилищного фонда, в городской – 2,3%, в муниципальной – 3,9%.

Уровень благоустройства жилищного фонда характеризует комфортность жилищ и техническая доступность коммунальных услуг. По данным Федеральной службы государственной статистики за 2020 г., 23,9% российских домохозяйств проживают в индивидуальном (одноквартирном) доме, в части индивидуального дома – 4,1% [9].

В таблице 1 представлена структура жилищного фонда по уровню благоустройства и комфортности.

Таблица 1 – Благоустройство жилищного фонда Кузбасса, %

Удел. вес общей площади, оборудованной:	Год					
	2015	2017	2018	2019	2020	2021
газом	67	67	66	67	66	66
напольными электроплитами	22	23	23	25	25	26
горячим водоснабжением	68	69	70	72	73	74
ваннами (душем)	69	70	71	72	72	73
водоотведением (канализацией)	77	78	78	79	80	81
отоплением	85	86	86	87	87	88
водопроводом	81	82	83	84	85	86

При анализе также необходимо учитывать распределение фонда жилья Кемеровской области по периодам застройки [7]. Данные Кемеровостата за 2021 г. говорят о том, что 77420 тыс. кв.м. общей площади жилых помещений относятся к периоду застройки до 1920 года, к 1921–1945 гг. застройки – 142217 тыс. кв.м., 977909 тыс. кв.м общей площади к 1946–1970 годам застройки, 1446473 тыс. кв.м к 1971–1995 гг., к периоду застройки после 1995 года относятся 1 380 008 тыс. кв.м. общей площади жилых помещений [8].

Чтобы рассчитать объем жилья и темпы роста его ввода, рассмотрим результаты работ строительного комплекса Кузбасса за последние 10 лет.

Возможно наличие погрешности от завышения объемов сданного в эксплуатацию жилья, т. к. заселение может осуществляться после нескольких лет их приемки.

На рисунке 1 представлены данные по вводу жилых помещений в области в расчете на 1000 человек населения.

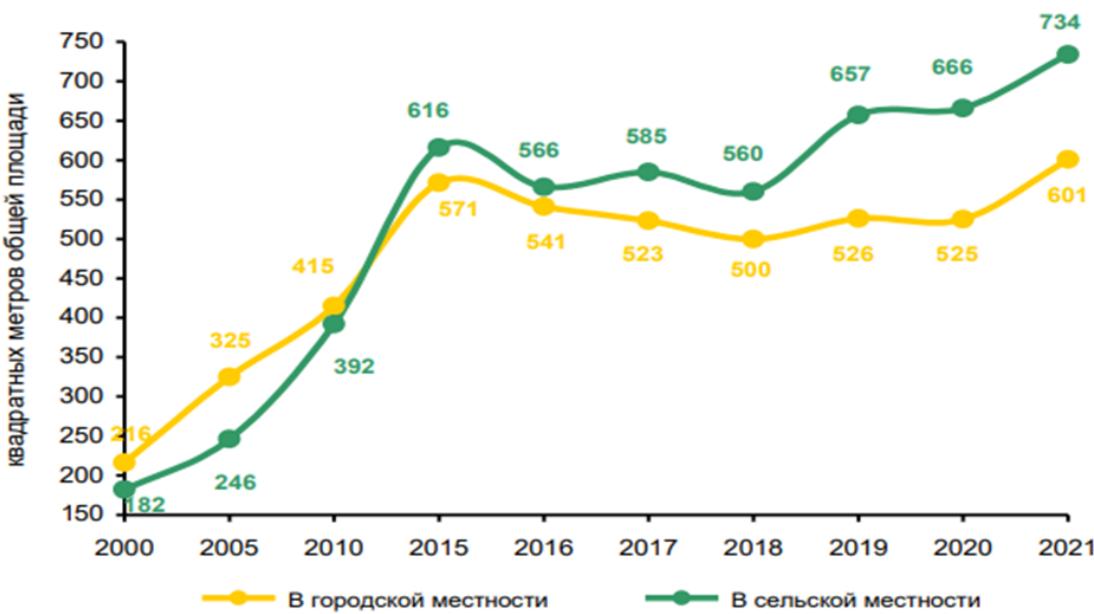


Рисунок 1 – Ввод в действие жилых домов

В 2021 г. на территории Российской Федерации за счет всех источников финансирования построено 1204,6 тыс. новых квартир общей площадью 92,6 млн.кв.м (112,7% к соответствующему периоду предыдущего года) [3].

Согласно данным, представленным на рисунке 1, в 2014 г. наблюдается максимальный прирост темпов введенного жилья – 18,2% по сравнению с уровнем предыдущего года, в 2015 г. значение увеличилось на 1,4%, начиная с 2016 г. темпы по строительству снизились на 6,0%, в 2017 г. – на 1,3%, в 2018 г. – на 4,5%, Начиная с 2019 г. значение ввода жилья увеличилось на 6,2%, в 2020 г. – на 0,2%, в 2021 г. – на 12,7%.

За 2021 г. в среднем в России было введено квартир 76,8 кв.м общей площади. Это на 4,8% больше, чем в предыдущем году.

Резерв ввода жилья в эксплуатацию сосредоточен в незавершенном строительстве [6]. Начиная с 2005 г. его объем постепенно увеличивался.

Объем незавершенного жилищного строительства (без индивидуального) в Кемеровской области превысил число введенного жилья в 3,0 раза.

Таблица 2 – Обеспеченность населения жильем по странам мира [2]

Страна	Жилищная обеспеченность, кв.м/чел.	Процентное отношение к лидеру, % (Австралия =100%)	Год оценки
Австралия	89,0	100,0	2022
Канада	76,0	85,3	2022
США	68,0	76,4	2022
Германия	46,4	52,1	2021

Страна	Жилищная обеспеченность, кв.м/чел.	Процентное отношение к лидеру, % (Австралия =100%)	Год оценки
Греция	45,0	50,6	2021
Швеция	40,0	45,0	2022
Франция	39,0	43,8	2021
Япония	39,0	43,8	2022
Великобритания	35,3	39,7	2022
Италия	31,0	34,8	2021
Россия	28,3	31,8	2021
Польша	27,0	30,3	2022
Китай	20,5	23,0	2021

На сегодняшний день Россия не занимает лидирующих позиций по жилищной обеспеченности в таблице стран мира.

О том, почему Россия далеко не на первом месте по жилищной обеспеченности рассуждают и зарубежные источники. По аналитическим данным Topwar, уровень обеспеченности граждан жильем является причиной многих других серьезных проблем российского общества. Низкий уровень обеспеченности жильем наносит ущерб как гражданам страны, так и государству, включая его безопасность, перспективы развития и укрепления своих позиций в мире.

По изученным данным, первое место в рейтинге обеспеченности жильем населения за счет высокого качества жизни и высокой средней заработной платы – 26 927 долларов в год занимает Австралия.

Дешевая ипотека за рубежом также приносит неоднозначные результаты. Например, Дания опустила ипотечные ставки ниже 0 в 2012 году, поэтому ожидали, что рынок недвижимости даст стремительный рост. Однако, обеспеченность жильем датчан, неожиданно снизилась за 8 лет с 69% до 60%. Это связано с тем, что одновременно выросли цены на жильё в 1,5 раза, что привело к тому, что жильё стало все более недоступным для простых датчан. Также доступный кредит может привести к побочному эффекту, к надуванию «пузырей» на рынке недвижимости.

Обеспеченность жильем в Кемеровской области в 2021 году составляет 25,8 кв.м. на душу населения. Динамика развития за 6 лет составила 108,8% в целом по Кузбассу, что на 2,8% ниже среднего значения по России (111,6%) [4].

Динамика изменений обеспеченности жильем зависит от нескольких взаимосвязанных параметров, таких как численность населения, объемы жилищного строительства, физического износа жилищного фонда.

Обеспеченность жильем населения Кемеровской области 2015-2021 гг.



Рисунок 2 – Обеспеченность жильем населения Кемеровской области

Население Кемеровской области с 2015 по 2021 гг. снизилось на 4,9%, вследствие чего обеспеченность выросла на 8,8% за это же время), что наглядно представлено на рисунке 2.

Важно отметить, что высокие показатели по вводу жилья в Кузбассе во многих муниципалитетах не всегда отвечаютциальному качеству и существующим потребностям. Причинами данной проблемы являются:

- наличие ветхого и аварийного жилья (3,78%);
- быстрый и стремительный рост цен на жилье;
- нелегальное строительство;
- возможность использования ипотекой есть только у 25% населения Кузбасса;
- обеспеченность растет за счет уменьшения численности населения.

По прогнозам рынок недвижимости в 2023 году продолжит падать. Насколько упадут новостройки зависит от того, сохранятся ли субсидированные ставки и в каком виде они будут сохранены. Без них рынок новостроек пойдет вниз и к концу года это приведет к уменьшению спроса в среднем на 5-7% на новостройки, а на вторичный рынок примерно на 10%. На первичный рынок цены глобально не упадут. Если у покупателя нет ипотеки и он располагает наличными средствами, то с застройщиками можно торговаться и получить 20%-ую скидку при покупке за наличные деньги. Но данный прогноз будет актуален, если в мире не произойдет ничего глобального, в частности в Российской Федерации.

Для повышения доступности жилья необходимо продолжать уже начатые мероприятия: понижать требования к заемщикам, предоставлять льгот-

ные программы на новостройки для семей с двумя и более детьми, военные, сельские ипотеки, снижение первоначального взноса. Также правительство может выкупать новостройки для последующей сдачи в аренду, что также будет стимулировать экономику в целом.

Список литературы:

1. Григашкина, С. И. Загрязнение атмосферного воздуха в Кемеровской области / С. И. Григашкина, И. Н. Третьякова // Природные и интеллектуальные ресурсы Сибири. Сибресурс 2012 : Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Кемерово, 01–02 ноября 2012 года / Ответственный редактор В.Ю. Блюменштейн, В.А. Колмаков (зам. отв. редактора). Том 2. – Кемерово: Кузбасский государственный технический университет им. Т.Ф. Горбачева, 2012. – С. 173-175. – EDN RLSRBF.
2. Гусев, А.Б. Доступность жилья в России и за рубежом: сравнительный анализ [Электронный ресурс]. – режим доступа: http://urban-planet.org/article_8.html.
3. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России 2010. Статистический сборник./ Росстат. – М., 2010. – 326 с.
4. Кемеровская область – статистика по региону / [Электронный ресурс] // Статистика : [сайт]. — URL: <https://russia.duck.consulting/regions/42>
5. Колотовкина, Е.И., Малюгин, А. Н. Обоснование корректировки индекса доступности жилья (на примере Кемеровской области) / Е.И. Колотовкина, А. Н. Малюгин // Бизнес. Образование. Право – 2011. – №3. – С. 113–117.
6. Малюгин, А.Н. Эффективность управления объектами недвижимости: дис. канд. экон. наук. – Кемерово, 2002. – 194 с.
7. Малюгин, А.Н., Колотовкина, Е.И. Прогноз показателей развития рынка жилищного фонда Кемеровской области / А.Н. Малюгин, Е.И. Колотовкина // Российское предпринимательство. – 2013. – №12. – С. 89–100.
8. Муниципальные образования Кузбасса. Статистический сборник./ Кемеровостат – Кемерово, 2010 – 169 с.
9. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области – Кузбассу / [Электронный ресурс] // Статистика : [сайт]. — URL: <https://kemerovostat.gks.ru/folder/38683>
10. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / А.И. Шундулиди, А.Н. Малюгин, Е.Б. Денисенко: – Кемерово: КузГТУ, 2006. – 122 с.