

*Иванова Татьяна Алексеевна*

канд. экон. наук, доцент

Казанский кооперативный институт (филиал)

АНОО ВО ЦС РФ «Российский университет кооперации»

г. Казань, Республика Татарстан

## СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*Аннотация:* в статье рассматривается динамика обеспеченности населения Российской Федерации жильем. Приводится анализ статистической информации, характеризующей площадь жилья, приходящуюся на 1 чел., обеспеченность населения жильем в зависимости от уровня доходов, распределение квартир по числу комнат. Проводится анализ показателя «Коэффициент доступности жилья» как в целом по стране, так и по отдельным регионам.

*Ключевые слова:* ипотека, коэффициент доступности жилья, государственная политика, социальное жилье, доступность жилья.

Жилищный вопрос является очень актуальным для населения любой страны. Жилищные условия – важный элемент уровня жизни населения. Обеспеченность населения квадратными метрами в России из года в год увеличивается, однако спрос на квадратные метры не уменьшается, поскольку по площади жилых помещений, приходящейся на 1 чел., мы значительно отстаем от развитых стран. Обеспеченность квадратными метрами на человека следующая: в США – 68, Франция – 39, Великобритания – 36, Россия – 27 кв. м. Кроме того, в условиях постоянного роста цен, низких ставок по депозитам, затяжного финансово-экономического кризиса вложение в недвижимость является очень привлекательным направлением вложения средств населением, а это подогревает спрос, следовательно, и цены, в результате чего доступность жилья снижается для малообеспеченных слоев населения.

В 2021 г. обеспеченность жильем составляла 26,9 кв. м. на чел. [2]. По данным социологического опроса российских семей в 2021 г «Жилье и ипотека»,

средняя обеспеченность жильем 24,2 кв. м. Это на 10% ниже показателя Росстата, т.к. он не принимает в расчет пустующий и выморочный жилищный фонд. Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в 2019 г. составила 2267 тыс., из них получили жилье или улучшили жилищные условия за год 106 тыс., что составляет около 4%. Ежегодно данный показатель составляет примерно 4–5%. 22,7 млн. семей (37%) хотят улучшить свои жилищные условия. 11,6 млн семей планируют улучшить жилищные условия в пятилетней перспективе и имеют доходы не ниже средних. 34% семей имеют доходы, которые позволяют им взять ипотеку без дополнительной поддержки.

За период с 2010 по 2020 гг. более существенное улучшение жилищных условий произошло по 2, 3, 4 группам населения по уровню доходов. Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного проживающего до 9 кв.м. сократилась с 3% в 2010 г. до 1,8% в 2020 г. Доля лиц с площадью помещения свыше 25 кв. м. на чел. за исследуемый период увеличилась с 38,8% до 50,4%.

Анализ площади построенных квартир продемонстрировал уменьшение площади квартир в 2020 г. по сравнению с 2010 г. на 8,2 кв. м. В структуре распределения квартир в 2020 г. по сравнению с 2010 г. по однокомнатным квартирам произошло увеличение на 9 п.п., по двухкомнатным – уменьшение на 3 п.п., по трехкомнатным – уменьшение на 6 п.п., а по четырехкомнатным изменений не произошло[2].

Анализ показателей индекса цен на жилье и динамики ввода в действие жилья показал, что наиболее сильный рост цен на жилье наблюдался в период с 2005 по 2007 гг. Пик пришелся на 2006 г. (47,7%). В 2015 г. наблюдалось снижение цен на жилье в связи с увеличением ключевой ставки, финансово-экономическим кризисом и ростом вложений в жилье в условиях нестабильности экономики в 2014 г. Дальнейший рост наметился с 2017 г. с 1% до 12% в 2020 г. Рекордный рост отмечен в 2021 г. Ввод в действие жилья начал сокращаться с сокращения темпа роста ввода в 2015 г. с 19 до 1% и в 2016–2018 гг. до 1,25–6%.

Что касается такого фактора доступности жилья, как величина денежных доходов населения, то здесь мы видим ухудшение ситуации. В расчет можно

брать как среднюю заработную плату, так и медианную. В отечественной статистике для расчета различных показателей чаще применяется показатель средней заработной платы. В 2020 и 2021 гг. медианная заработная плата практически не растет. В условиях роста цен на товары первой необходимости, колоссального роста цен на жилье и отсутствия роста реальных располагаемых денежных доходов населения, можно предположить, что доступность жилья должна была существенно снизиться.

Для отражения доступности жилья применяются различные показатели, в том числе, коэффициент доступности жилья (КДЖ), индекс доступности приобретения жилья, доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

По данным Фонда «Институт экономики города» [1], в 2007 и 2008 гг КДЖ составлял 5,3 г., далее он ежегодно снижался до 2019 г включительно, когда он составил 3,2 г., а в 2020 г вырос до 3,3 лет. Данный коэффициент демонстрирует следующие значения уровня доступности жилья: в 2020 г. жилье доступно в 61 регионе (2019 г. – 65 регионов), не очень доступно в 15 регионах (2019 г. – 12 регионов), и в 3 регионах приобретение жилья серьезно осложнено.

Таким образом, мы видим, что в целом за последние два десятилетия доступность жилья для населения Российской Федерации повышается. Были и сложные периоды, связанные с экономическими и финансовыми кризисами, негативно сказавшиеся на обеспеченности населения жильем, однако повышение уровня обеспеченности граждан способствует росту обеспеченности жильем.

### ***Список литературы***

1. Динамика доступности жилья в России в 2006–2020 гг. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/zapiska\\_po\\_dostupnosti\\_zhilya\\_v\\_subektah\\_rf\\_2020\\_itog.pdf](https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/zapiska_po_dostupnosti_zhilya_v_subektah_rf_2020_itog.pdf)

2. Российский статистический ежегодник. 2021: стат. сб. / Росстат. – Р76 М., 2021. – 692 с.

3. Astrakhantseva E.A., Tishkina T.V., Basyrova E.I., Wegorzewo E.S., Vimurzaeva A.M., Bazarov R.T. Development of a favorable economic environment for small and medium businesses in the cooperative sector of the economy // В сборнике: Cooperation and Sustainable Development. Conference proceedings. Cham, 2022. – С. 557–564.

4. Страшко Е.В. Факторный анализ инвестиционной привлекательности и человеческого капитала регионов с научно-образовательными центрами мирового уровня / Е.В. Страшко, О.В. Ярмач, П.П. Дерюгин, В.Е. Ярмач, Е.А. Астраханцева // Russian Journal of Management. – 2021. – Т. 9, №1. – С. 171–175.