

Дифференциация и трансформация жилищных условий населения Республики Карелия

*И.В. Тимаков,
Институт экономики КарНЦ РАН, г. Петрозаводск*

Современный период развития Российских регионов проходит в условиях деструктуризации сложившихся ранее социальных систем. Социальная среда вынуждена адаптироваться к новым условиям через поиск эффективных форм организации общественных отношений. Адаптационные процессы характеризуются высоким давлением на благосостояние населения и условия его проживания. Несбалансированность интересов в региональном сообществе и социальная неопределённость являются основными факторами постепенной деградации социума.

Отношения в региональном сообществе опираются на существующие формальные и неформальные правила, формирующие региональную институциональную среду. Изменения осуществляются целенаправленным воздействием со стороны государства и местного сообщества на существующую институциональную систему. Такие изменения должны создавать организационные формы, способные эффективно решать существующие проблемы и отвечать на будущие вызовы.

Трансформация условий жизни населения может быть инициирована не только новой организацией общественных процессов, но и инерционностью в направлении сохранения существующих организационных структур. Деградация социальной среды ухудшает качество жизни населения, снижая его экономический потенциал. Мониторинг качества жизни позволяет определить уровень социально-экономического развития общества и дать оценку проводимой государственной политики.

Социальным приоритетом государственной политики становится создание комфортных условий проживания человека, способствующих всестороннему развитию личности. Основным фактором, влияющим на условия проживания, является жильё. Скорость воспроизводства жилья определяет интенсивность жизненных перемен и развития, в том числе и дальнейшего воспроизводства жизни.

Показатели жилищных условий и качества жилья могут быть как объективными измеряемыми, так и субъективными оценочными. Для определения значений измеряемых показателей используются расчётные и статистические методы. Качественные оценки осуществляются с использованием социологических и экспертных методов. Сделать комплексную интегральную оценку жилищных условий представляется невозможным, прежде всего в силу субъективности оценки комфортабельности того или иного жилья. Сегодня в обществе сформировались требования к минимальному благоустройству жилого объекта, определяемые возможностями в области жилищного строительства.

Для качественной оценки жилищных условий использовались данные выборочных социологических опросов по крупным городам Республики Карелия, в которых сконцентрировано более 53% населения республики и 64% городского жилого фонда. Так численность населения г. Петрозаводска в 2005 году составляла 38% от республиканской. Также были выбраны такие крупные промышленные центры как Костомукша, Сортавала, Питкяранта и Лахденпохья²³. В качестве объектов исследования выступали домохозяйства с различными уровнями дохода и социальным положением. Предмет исследования – жилищная обеспеченность домохозяйств Республики Карелия и оценка перспектив решения жилищного вопроса.

Репрезентативность обследуемых домохозяйств подтверждается структурой совокупного месячного дохода и имеет равномерный характер с выделением схожих по размеру групп. Количественно несколько меньше представлены группы, имеющие самые большие и самые маленькие доходы, что не оказывает значительного влияния на конечный результат. Анализируемая выборка равномерно распределена по слоям населения с различными доходами и социальному статусу в обществе.

²³ РГНФ «Исследование региональной инновационной системы и разработка методов перехода от в основном сырьевой экономики к инновационной в условиях финансовых ограничений» (2006-2008 гг., № 06-02-04059а, рук. Сухарев М.В.); РГНФ «Исследование элементов региональной инновационной системы в приграничных районах Карелии» (2007 г., № 07-02-18012е – экспедиционный проект, рук. Сухарев М.В.); РФФИ «Проблемы формирования института собственности в условиях переходного периода» (2006-2008 гг., № 06-06-80413а, рук. Козырева Г.Б.); РГНФ «Карельская модель трансграничного сотрудничества» (2007-2008 гг., №07-02-009а, рук. Морозова Т.В.)

Платёжеспособный спрос на жильё рассматриваемых домохозяйств ограничен доходами и имеет потенциал роста при преодолении определённых ценовых уровней стоимости квадратного метра. Эти уровни могут быть дифференцированы в зависимости от населённого пункта. Определение критерия соответствия доходов цене квадратного метра может трактоваться как некий критерий доступности жилья. Для петрозаводских домохозяйств доступность приобретения жилья ограничена спросом на столичную недвижимость, и, как следствие, более высоким уровнем цен.

Типология жилищной обеспеченности обследованных домохозяйств имеет разную структуру для столицы и других городов республики. Жилой фонд города Петрозаводска разнообразнее, что соответствует его столичному статусу. Типологизация осуществляется по особенностям жилых единиц, их размеру и планировке. Здесь выделяются как отдельностоящие жилые дома, так и многоквартирные постройки. Распространение многоквартирного жилого фонда в нашей стране исторически связано с массовым градостроительством в период Советского Союза и его плановой экономики. Тогда закладывались основные планировочные решения городов, которые отражались в серийном воспроизводстве жилищного фонда. Процесс индустриализации, сопровождаемой тотальной типизацией и унификацией укрупнённых конструктивных и планировочных решений, обеспечил массовое распространение универсальных типов квартир. В обществе таким типовым квартирам присваивались имена нарицательные, например «хрущёвка». Эти квартиры отличаются схожими условиями проживания и практическим несоответствием современным стандартам комфортности. Дома находятся в изношенном состоянии и требуют капитального ремонта или расселения.

Около 30% опрошенных петрозаводских домохозяйств проживает в «хрущёвках». В районных центрах доля «хрущёвок» в структуре жилого фонда составляет 43%, что превышает столичный показатель. Срок службы этих зданий рассчитывался на 30-35 лет и уже подходит к завершению. Существующие проекты реконструкции экспертным сообществом признаны экономически неэффективными из-за конструктивных особенностей зданий и не позволяют реализовать новые планировочные решения, удовлетворительные по габаритам и качеству жилой среды.

Доля домохозяйств, проживающих в более качественном жильё – крупногабаритных квартирах и квартирах улучшенной планировки, в Петрозаводске составляет 46%. Этот тип жилья больше по площади и обеспечен стандартным набором услуг, предоставляемых российскими компаниями ЖКХ. Степень благоустройства включает горячее водоснабжение и отопление от ТЭЦ. Данный тип квартир сформировался в рамках серийного производства на последних этапах существования СССР, также сюда относятся крупногабаритные квартиры в домах послевоенной постройки. Часть крупногабаритных квартир была построена после 90х годов в условиях перехода к современным стандартам комфортности с улучшенными планировочными решениями. Количество такого жилья мало. В Костомукше и городах Северного Приладожья крупногабаритных и квартир улучшенной планировки только 30%. Неэффективность советского строительного комплекса с узкой серийной номенклатурой проявлялась в медленном внедрении в малых городах современных на тот момент архитектурно-строительных решений.

В условиях интеграции российской экономики в мировую, серийное производство уступает место индивидуальным проектам. Появляются новые типы недвижимости и архитектурно-строительных решений. Рыночные институты меняют основы градостроительного развития. Не всегда удаётся разрешить конфликт старой инфраструктуры с новыми трендами общественной жизни. Пригороды становятся востребованным местом проживания в городской среде. Развивается коттеджная застройка (1,4% в региональных центрах, 2,1% в Петрозаводске). Общая доля семей проживающих в индивидуальных жилых домах или их частях составляет 10% и постоянно увеличивается. Востребованность индивидуальных жилых домов определяется изменениями конъюнктуры рынка и требованиями к качеству жилой среды.

Но не весь жилой фонд способен соответствовать современным стандартам, полублагоустроенное жильё по-прежнему актуально для 8% семей, в коммуналках проживает 2%. Многие молодые семьи снимают комнаты в общежитиях. В Костомукше в общежитиях живёт 12% опрошенных молодых семей. В Петрозаводске, Пудоже и Сегеже эта доля меньше и составляет соответственно 6%, 5% и 7%. Это жильё с низким качеством быта, общими кухней и санузлами, ограничивающее частную жизнь молодой семьи.

Многие молодые семьи вынуждены делить часть квартиры с родственниками: в Костомукше – 43%, в Петрозаводске – 24%. Во многом это связано с ограничениями для молодой се-

мы реализовать свои стратегии по улучшению жилищных условий в среде крупного города и отделить свой быт от быта родственников. Подавляющее большинство молодых семей занимает не более 2х комнат. В Костомукше, Петрозаводске и Сегеже соответственно 66%, 44%, и 50% респондентов проживает в стеснённых условиях наличия только одной комнаты на семью. Такие условия не способствуют укреплению семейных отношений и становятся одной из причин распада семей.

Отношение регионального сообщества к существующему состоянию жилого фонда характеризуется как неудовлетворительное со стороны 22% от общего числа опрошенных. Среди причин неудовлетворённости жилищными условиями в Петрозаводске выделялись нехватка площадей (17%), маленькая кухня (16%), а также отсутствие коммунальных удобств (9%) и коммунальное обслуживание (8%). 17% жилого фонда требует капитального ремонта. Остальные связывали своё недовольство с архитектурно-планировочными решениями и условиями конкретного места проживания. Таким образом, наибольшее неудобство жителям столицы доставляет нехватка жилых площадей и неэффективная работа жилищно-коммунального хозяйства. Функционирование ЖКХ было основано на затратном подходе, который сохраняется сегодня и не создаёт стимулов для повышения эффективности в условиях отсутствия эффективных бизнес структур. В городах Северного Приладожья и Костомукши люди проживают в более стеснённых условиях. Аналогичный процент жилья требует капитального ремонта, но несколько хуже обстоит дело с коммунальным обслуживанием (11%).

Схожесть жилищного фонда определяет схожесть проблем и причины неудовлетворённости жильцов средой своего проживания. Незрелость институтов кондоминиумов и ТСЖ отражается в неэффективной эксплуатации общей собственности многоквартирных жилых домов. В результате принятия Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 №1541-1 были определены права жильцов государственных и муниципальных квартир на приватизацию их в частную собственность. Одновременно с этим не вводился институт ответственности собственников за состояние и эксплуатацию жилых зданий. Политический характер данного решения в условиях низких доходов основной части населения не мог обеспечить создание эффективной системы управления жилищным хозяйством. В тоже время жилой фонд массово становился частным. Дальнейшие отношения по его содержанию строились на основе прямого регулирования государственных тарифов при неэффективных затратах и масштабном износе сетей и основных фондов. Дальнейший оборот жилых объектов приватизированного жилого фонда производится на вторичном рынке жилой недвижимости.

Из исследования семей по формам и способам приобретения жилья в собственность, приватизацию жилья в Петрозаводске осуществили 54%, в Северном Приладожье и Костомукше – 59%. Доля государственного жилья составила около 20%, и используется по договорам социального найма.

Интересно, что из обследованных семей, как Петрозаводска, так и Костомукши с Северным Приладожьем, доля семей купивших дом в новостройке составляет 3%, что свидетельствует о наличии платёжеспособного спроса населения на первичном рынке в размере трёх процентов. Семьи, способные самостоятельно построить жильё с использованием собственных средств составляют 1% от петрозаводских семей и 2% – в Костомукше и Северном Приладожье.

Доля семей использующих вторичный рынок для улучшения жилищных условий несколько выше и составляет 6% в районных центрах. В г. Петрозаводске в существующем фонде жильё купили 3%, что объясняется значительным спросом на вторичном рынке столицы, высоким уровнем цен и наибольшим объёмом первичного рынка в регионе.

Воспользоваться услугами рынка аренды в Петрозаводске смогли 10%, что в 2 раза больше чем в других обследованных городах. Не имея возможности накопить на жильё или покрыть ипотечный займ, многие столичные семьи вынуждены арендовать жильё, что целесообразно при существующих относительно низких ставках. Большой вклад в увеличение спроса на аренду жилья в Петрозаводске вносят трудовые мигранты из районов республики, а также студенты, приезжающие в Петрозаводск, как в региональный образовательный центр.

Финансовая доступность рынка аренды и трудовые стратегии повышают интерес молодых семей к аренде жилья в крупных городах республики, но преобладающей формой пользования жильём среди молодёжи сохраняется приватизированное жильё. Доли муниципального и государственного жилья, используемого молодыми семьями, варьируются до 25%-27%.

Молодые семьи, купившие жильё на рынке, составляют 7-11% от числа респондентов. Остальной жилой фонд, используемый молодёжью сегодня, либо достался в наследство, либо был приватизирован в период реформы и используется на условиях совместного проживания с родственниками.

Всё большую актуальность приобретает проблема инвестиционного жилья, выступающего средством сохранения капитала и получения прибыли. Инвестиционный спрос сегодня носит частный спекулятивный характер. Многие граждане рассматривают инвестиции в недвижимость как менее рискованное и наиболее доступное средство сохранения капитала. На дефицитном рынке дополнительный инвестиционный спрос создаёт давление на цену в сторону её повышения. В условиях малой эластичности предложения объёмы простого потребления жилья сокращаются.

В рамках проведённого исследования ставился вопрос о наличии дополнительных единиц жилья. 14% респондентов в г. Петрозаводске ответили утвердительно. В городах Северного Приладожья и Костомукше показатель составил 13,8%. Таким образом, 14% населения имеет капитал в виде дополнительных объектов недвижимости. Среди них 16% петрозаводчан владеют второй квартирой, а в Северном Приладожье и Костомукше эта доля превышает 20%. В структуре дополнительной собственности невелико количество индивидуальных домов, 3% в Петрозаводске и 5% -- в Северном Приладожье с Костомукшой. Остальной дополнительный фонд составляют либо дома в сельской местности, либо летние или зимние дачи. Подобная собственность в большинстве случаев не используется как постоянное место пребывания.

Среди молодых семей дополнительная собственность в основном представлена дачами и сельскохозяйственными участками. 4% молодых семей Петрозаводска владеют домом в городе либо пригороде, а также незастроенными земельными участками. Доля инвестиционных квартир в собственности молодёжи не превышает 4-6%.

Таким образом, приватизированное в 90е годы жильё является основным фондом проживания граждан, но не удовлетворяет современным требованиям комфортности и имеет значительный износ. Приобретение нового жилья могут себе позволить 3-6% опрошенных семей. Инвестиционный спрос создаёт давление на рынок, составляя 16-20%, и преимущественно частный характер инвестиций со стороны физических лиц. Возможно использование инвестиционных квартир на рынке аренды, что формирует дополнительное предложение. Арендные ставки на таком рынке ниже, что позволяет более активно использовать арендное жильё молодым семьям.

Оценивая ту или иную стратегию решения жилищного вопроса, люди не видят возможности для решения своих жилищных проблем. В Петрозаводске доля таких респондентов составила 65,3%, по другим городам несколько меньше – 59%. Это свидетельствует об отсутствии механизмов, позволяющих 2/3 населения Республики улучшить свои жилищные условия.

Доходы домохозяйств не позволяют приобрести жильё на дефицитном рынке за счёт собственных и заёмных средств. Развитие в последние годы различных субсидиарных программ жилищного строительства сформировало надежду на поддержку со стороны государства. В Петрозаводске 0,4% людей рассчитывает на прямую помощь в виде субсидии на приобретение жилья или предоставления жилья по договору социального найма. В городах Республики эта доля достигает 4%. Несколько активнее люди (1,1-3%), рассчитывающие на целевые государственные программы, такие как «Жилище».

Тем не менее, потенциальный спрос на рынке существует, и создают его семьи, желающие улучшить свои жилищные условия за счёт обмена (9,7%) либо покупки готового жилья (8%) на первичном или вторичном рынке Петрозаводска. В районных центрах таких всего 4%. Дифференциация спроса объясняется общей ситуацией оттока населения в крупные города и региональные центры. Не малую роль играют более высокие доходы жителей столицы. В результате потенциальный платёжеспособный спрос на рынке составляет 8%. К ним можно добавить граждан, рассчитывающих на ипотечное кредитование. Их доля относительно мала и составляет 4-6%. То внимание, которое сегодня уделяется ипотечным кредитам, не соответствует проценту сделок с их использованием.

Структура предпочтений домохозяйств по способам решения жилищной проблемы меняется при условии предоставления частичной помощи со стороны государства. Различные государственные программы и субсидии способны стимулировать людей, имеющих потребность в жилье, к более активным действиям. Подход, ориентированный на рыночный механизм спроса и предложения, когда рынок всё расставляет по своим местам, в условиях административных барьеров становится несостоятельным. Объясняется это «низкой эластичностью предложения при изменении цен, по

сравнению с достаточно эластичным спросом», что «ограничивает возможности саморегулирования рынка недвижимости посредством ценового механизма»²⁴.

В условиях несбалансированности рынка, когда спрос превышает предложение, наблюдается рост цен. Так, запущенный в реализацию в 2005 году национальный проект вызвал рост средней цены квадратного метра на первичном и вторичном рынке жилья с 2005 по 2008 год в 2,5 раза. Причём движение цены во второй половине 2006 года имело скачкообразный характер. Интересно, что цены на вторичном рынке в середине 2006 г. превысили цены первичного и паритет цен можно наблюдать только в 2008 году. Столь значимое давление спроса на вторичный рынок объяснимо отсутствием рисков участия в долевым строительстве.

Такая ценовая конъюнктура объясняется качеством рынка, эффективностью действующих на нем механизмов конкуренции. Отложенный спрос огромен и эластичен по цене, что позволяет увеличить платёжеспособный спрос населения за счёт снижения цен на квадратные метры. Добиться этого можно развивая институты рынка, повышая эффективность существующих механизмов конкуренции, насыщая рынок качественным жильём за счёт оптимизации технологии воспроизводства жилья. Вопрос рентабельности строительного бизнеса сегодня поднимается часто. Желание бизнеса работать «с рентабельности», максимизируя прибыль в краткосрочном периоде противоречит социальной значимости жилищного рынка и защите конституционных основ социального государства. Сложившаяся ситуация мотивирована институциональными условиями обращения земельных участков и ограниченными возможностями существующей инженерной инфраструктуры. Институты в сфере землепользования, сложившиеся в переходный период, неэффективны и создают излишние трансакционные издержки.

Снижение трансакционных издержек в системе регулирования градостроительной деятельности обеспечивается уменьшением возможностей для оппортунизма чиновников за счёт последовательности и открытости процедур регулирования. Наличие муниципального нормативно-правового акта «Правил землепользования и застройки» снижает неопределённость в отношении будущей эксплуатации объекта недвижимости. Это снижение организационных издержек неизбежно стимулирует процессы воспроизводства жилья на региональном уровне.

Список литературы

1. Федеральный Закон от 04.07.1991. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
2. Основы бизнеса на рынке недвижимости под редакцией С.Н. Максимова. «ДЕАН» СПб., 1997г.
3. *Трутнев Э.К.* Градорегулирование: Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 296 с.
4. Материалы отчетов по грантам: РГНФ «Исследование региональной инновационной системы и разработка методов перехода от в основном сырьевой экономики к инновационной в условиях финансовых ограничений» (2006-2008 гг., № 06-02-04059а, рук. Сухарев М.В.); РГНФ «Исследование элементов региональной инновационной системы в приграничных районах Карелии» (2007 г., № 07-02-18012е – экспедиционный проект, рук. Сухарев М.В.); РФФИ «Проблемы формирования института собственности в условиях переходного периода» (2006-2008 гг., № 06-06-80413а, рук. Козырева Г.Б.); РГНФ «Карельская модель трансграничного сотрудничества» (2007-2008 гг., №07-02-009а, рук. Морозова Т.В.)

Демографическая ситуация в России и возможности управления демографией

*Н.Л. Фадеева,
Институт экономики КарНЦ РАН, г. Петрозаводск*

Население развивается под воздействием определенных социально-экономических условий, но и само играет значительную роль в экономике. Также невозможно оторвать население от определенных общественно-исторических условий. Основные демографические тенденции в смертности, рождаемости и миграции, общие показатели роста населения влияют на экономический рост разными путями. Поскольку государство играло в прошлом и играет в настоящем до сих пор огромную роль, то его влияние распространяется и непосредственно на демографическое поведение своих граждан.

²⁴ Основы бизнеса на рынке недвижимости под редакцией С.Н. Максимова. "ДЕАН" СПб., 1997г.