

*На правах рукописи*

**БЕРЕЗИНА Екатерина Львовна**

**ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В СИСТЕМЕ  
КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ РЕГИОНА:  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ  
И ПРОБЛЕМЫ ИЗМЕРЕНИЯ  
(НА ПРИМЕРЕ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)**

**22.00.03. Экономическая социология и демография**

**АВТОРЕФЕРАТ**  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата социологических наук

**Тюмень – 2013**

Работа выполнена на кафедре общей и экономической социологии ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный университет»

**Научный руководитель — Симонова Людмила Михайловна,**  
доктор экономических наук, профессор

**Официальные оппоненты: Костко Наталья Анатольевна,**  
доктор социологических наук, профессор, проректор по научной работе ГАОУ ВПО ТО «Тюменская государственная академия мировой экономики, управления и права»

**Александрова Наталья Николаевна,**  
кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет»

**Ведущая организация — ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный нефтегазовый университет»**

Работа выполнена при поддержке Министерства образования и науки Российской Федерации, соглашение 14.В37.21.0972 «Формирование и развитие региональной инновационной экосистемы».

Защита состоится «20» декабря 2013 г. в «12» часов на заседании диссертационного совета Д 212.274.05, созданного на базе ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный университет», по адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Семакова, 10.

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-библиотечном центре ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный университет», расположенном по адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Семакова, 18.

Автореферат разослан «\_\_\_\_\_» ноября 2013 г.

*Ученый секретарь  
диссертационного совета*



*Е.В. Андрианова*

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность исследования.** Одной из наиболее сложных социально-экономических задач современной России, от решения которой зависят перспективы ее модернизации, является повышение качества жизни населения и обусловленный этим рост человеческого потенциала страны. Достижение этой цели в значительной степени опосредуется решением жилищного вопроса, учитывая, что в улучшении жилищных условий нуждается сегодня примерно 60% населения страны, высок удельный вес семей, не имеющих собственного жилья, а главное — надежных перспектив его обретения. Решение этой проблемы тормозит целый ряд факторов — низкий уровень доходов населения, недостаточные темпы роста жилищного строительства, слабая работоспособность рыночных механизмов поддержки населения на жилищном рынке, быстрый и неконтролируемый рост цен на жилье, экономическая пассивность населения, по-прежнему ожидающего помощи в приобретении жилья от государства.

Не случайно поэтому одним из приоритетов государственной социально-экономической политики, направленной на совершенствование качества жизни населения, наряду с модернизацией систем образования и здравоохранения является повышение доступности современного жилья для основной массы населения страны. Однако если с актуальностью данной задачи согласны все — и государство, и общество, то стратегия ее решения уже не выглядит столь бесспорной. Сегодня очевидно, что в условиях рыночной экономики нужны новые алгоритмы решения жилищной проблемы, которые не исчерпываются исключительно ипотекой, поскольку воспользоваться ею смогут, и то в перспективе, далеко не все нуждающиеся в улучшении своих жилищных условий.

В научном и экспертном сообществе нет согласия и по поводу методологии качественной и количественной оценки глубины жилищной проблемы в стране, способов измерения экономических возможностей домохозяйств по использованию различных рыночных механизмов, призванных облегчить доступ гражданам на рынок жилья, специфики отдельных регионов, с точки зрения как содержания жилищной проблемы, так и путей ее решения. Все это ставит под сомнение эффективность мониторинга жилищной проблемы и результативность государственных программ и проектов в этой сфере.

**Степень научной разработанности проблемы.** Термин «качество жизни» был введен в научный оборот Дж. Гэлбрейтом в середине XX столетия и стал с тех пор одним из ключевых понятий всего комплекса наук, изучающих различные аспекты и условия жизнедеятельности человека, важнейшим интегральным индикатором сравнительных социально-экономических исследований. Этот — междисциплинарный — статус данного понятия рассматривается в работах И. В. Бестужева-Лады, Н. А. Денисова, А. Д. Шадрина и других ученых. В трактовке содержания и структуры понятия «качество жизни» сложилось несколько подходов — объективистский и субъективистский, индивидуальный и институциональный. Объективистского подхода к пониманию качества жизни придерживались Т. Парсонс и Н. Смелзер, субъективистского — А. Кемпбелл, Ф. Конверс, В. Роджерс, Ф. Эндрюс, С. Уитни. Сегодня большинство исследователей придерживаются интегрального подхода, что характерно и для данного исследования. В отечественной науке указанная точка зрения представлена работами Б. М. Генкина, А. А. Давыдова, Е. В. Давыдовой, Г. П. Петропавловой, Е. В. Фахрутдиновой и других. Представители индивидуалистской школы в понимании качества жизни (Л. Андерсон, А. Кэмпбелл, Ф. Конверс, Л. Леви, В. Роджерс) полагали, что это понятие отражает уровень удовлетворения индивидуальных потребностей, в то время как в рамках институционального подхода (В. Белл, Дж. Гэлбрейт, А. Тоффлер, Дж. Форрестер) качество жизни выступает как показатель эффективности, стабильности развития локального территориального сообщества или общества в целом. Придерживаясь именно этого подхода, полагаем, что индивидуальную жизнедеятельность нельзя рассматривать и оценивать в отрыве от коллективной — конкретной общности или общества в целом.

Предметом острой научной дискуссии остается структура качества жизни. Диапазон мнений очень широк: в качестве его содержательной основы предлагаются и совокупность материальных условий жизни (Н. М. Римашевская), и духовность (А. В. Жалнина, Б. И. Герасимов). При всем различии точек зрения не подлежит, однако, сомнению общий методологический принцип — соответствие структуры качества жизни структуре человеческих потребностей. Этот принцип лежит в основе и данной работы.

Самостоятельной исследовательской проблемой является измерение качества жизни и выбор его индикаторов. В разработку ее методологических аспектов большой вклад внесли зарубежные ученые А. Кэмпбелл, Ф. Конверс, В. Роджерс, Дж. Форрестер, а из отечественных исследователей — С. А. Айвазян, В. Н. Бобков, В. Б. Бойцов, Т. М. Дридзе, Р. И. Непряев, Е. В. Панкратова, Н. М. Римашевская, А. И. Субетто, А. С. Тодоров, А. Д. Шадрин. Вместе с тем, исследователи все еще далеки от согласия в понимании и системы показателей качества жизни, и методологических принципов, лежащих в ее основе.

Социальные и экономические аспекты жилищной проблемы разрабатывались Дж. Форрестером, Л. Томпсон, Дж. Рексом и Р. Муром, российскими учеными — Э. Я. Гимазетдиновой, В. М. Харитоновым, Е. С. Шоминой. Места и роли жилищных условий в структуре качества жизни в той или иной степени касаются работы Г. В. Гудименко, О. В. Котовой, Н. М. Римашевской, которые, однако, сводят их к уровню обеспеченности населения жильем, описанию его санитарно-гигиенических свойств и характеристик (Н. М. Римашевская, Л. Стрижкова, Т. Златоверховникова), некоторые авторы (О. Г. Седых, Д. С. Хаустов) дополняют этот список показателями уровня развития жилищно-коммунального хозяйства. Доступность жилья в качестве одного из индикаторов качества жизни упоминают лишь Г. В. Гудименко и О. В. Котова. А проблемам ее измерения и прогнозирования специально занимались А. Б. Гусев, А. Н. Краснопольская, М. М. Минченко, Н. Н. Ноздрина, О. С. Пчелинцев, Г. М. Стерник, С. Р. Хачатрян, Е. М. Щербакова, исследовательский коллектив Института экономики города.

Анализ научной ситуации, сложившейся вокруг понятий «качество жизни» и «жилищный вопрос», позволили определить те проблемные зоны, которые требуют дальнейшего исследования. К ним относятся: а) проблема адаптации сложившихся методологических подходов к изучению жилищных условий в системе качества жизни к тем глубинным изменениям российского общества, которые произошли в последние два десятилетия; б) проблема отбора индикаторов оценки и измерения «жилищной составляющей» качества жизни.

Все это обусловило выбор темы диссертационного исследования, его цели и задачи.

**Объектом исследования** является жилищная сфера как совокупность процессов, институтов и отношений, складывающихся по поводу удовлетворения потребностей человека в жилье.

**Предметом исследования** является доступность жилья как социально-экономическая категория, главный индикатор жилищной составляющей качества жизни.

**Целью** диссертационного исследования является изучение региональной доступности жилья как одного из факторов качества жизни населения на примере Тюменской области. Достижение поставленной цели предполагает решение следующих исследовательских **задач**:

— изучение места и роли жилья в структуре качества жизни, определение его оценочных индикаторов, анализ содержания понятия «доступность жилья»;

— исследование трансформации жилищной сферы и ее составляющих, обусловленной становлением рыночной экономики в контексте качества жизни;

— разработка модели измерения доступности жилья, отвечающей современным социально-экономическим условиям;

— определение иерархии факторов, воздействующих на соотношение спроса и предложения на жилищном рынке;

— исследование социально-экономических факторов дифференциации доступности жилья для различных слоев населения региона, сравнительный анализ их жилищных стратегий (на примере Тюменской области).

В рамках диссертационного исследования была осуществлена проверка **гипотез** исследования:

1. Доступность жилья в обществе неоднородна. Ее дифференцируют как объективные, так и субъективные факторы жизнедеятельности человека. К числу первых относятся: межрегиональные различия в уровне социально-экономического развития, экономико-институциональная среда региона, уровень доходов населения. Субъективным фактором дифференциации доступности жилья выступает индивидуальный выбор между двумя основными стратегиями экономического поведения в жилищной сфере — активной (рыночной) и патерналистской.

2. Эффективная оценка доступности жилья предполагает учет не только размеров денежных доходов населения и средней цены жи-

лой недвижимости в регионе, как считает большинство авторов, но и параметров рыночных механизмов, направленных на улучшение доступа населения к жилью.

3. Различия в уровне доступности жилья реализуются в системе социальных отношений через принадлежность индивида к тому или иному жилищному классу и механизм инфильтрации — перемещения человека из одного жилищного класса в другой.

**Методы исследования.** При выполнении работы применялись следующие общенаучные методы: системный подход, анализ и синтез, сравнение и обобщение, корреляционный анализ, методы анкетного опроса и статистического анализа социологических данных.

**Эмпирическую основу** диссертационного исследования составили действующие федеральные законы, Постановления Правительства РФ, законы и постановления Правительства Тюменской области, другие нормативно-правовые акты, а также статистические данные Федеральной службы государственной статистики России, территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, материалы социологических опросов, проведенных при участии автора в 2008 и 2013 годах в г. Тюмени, данные информационно-статистической системы Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Центрального Банка России, периодические издания и ресурсы Интернет.

**Научная новизна** исследования заключается в следующих полученных автором результатах:

— разработаны индикаторы оценки жилищной составляющей качества жизни, адекватные кардинально изменившемуся в стране характеру социально-экономических отношений в целом и жилищных отношений в частности;

— установлена взаимосвязь между дифференциацией общества на жилищные классы и различиями в доступности жилья. Предложена классификация жилищных классов, отражающая специфику социально-экономической ситуации в современной России;

— дано определение доступности жилья, разработана математическая модель расчета доступности жилья;

— определена иерархия региональных социально-экономических факторов доступности жилья и специфика жилищных стратегий различных слоев городского населения региона (на примере г. Тюмени).

### **Положения, выносимые на защиту:**

1. Сугубо количественные индикаторы (средняя обеспеченность населения жильем, размер квартир, благоустроенность жилого фонда) в измерении жилищной составляющей качества жизни необходимо дополнить качественными параметрами, главными из которых являются доступность жилья и размеры его капитализации;

2. Доступность жилья — это такое соотношение спроса и предложения на рынке, при котором каждый индивид может предпринять определенные действия для достижения принадлежности к какому-либо жилищному классу сообразно своим ценностным ориентациям, потребностям и уровню дохода;

3. Задачам максимально точного расчета доступности жилья в современных социально-экономических условиях в наибольшей степени соответствует четырехкомпонентная модель, которая, в отличие от других методик, позволяет учесть возможности специальных рыночных механизмов и активных жилищных стратегий населения;

4. Среди региональных параметров социально-экономического развития наиболее тесную взаимосвязь с доступностью жилья демонстрируют уровень задолженности по ипотечным кредитам физических лиц на душу населения, среднедушевые доходы населения, средняя обеспеченность жильем, уровень рождаемости, инвестиции в основной капитал на душу населения, оборот розничной торговли на душу населения. Практически отсутствует взаимосвязь между доступностью жилья и такими показателями как уровень безработицы и индекс цен на рынке жилья. Наиболее выраженными социальными факторами различий в жилищной стратегии домохозяйств являются уровень образования, и лишь затем — социальный статус и размеры дохода.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** Проведенное исследование содержит новый взгляд на проблему измерения и оценки жилищной составляющей качества жизни, позволяющий учитывать не только его количественные, но и качественные параметры. Доступность жилья как важнейший индикатор качества жизни рассматривается во взаимосвязи с региональными социально-экономическими особенностями и процессами. Разработан математический аппарат, позволяющий с максимально возможной точностью оценить доступность жилья для жителей конкретного региона, эффективно прогнозировать



результативность различных институтов и программ поддержки жилищных интересов граждан. Полученные выводы могут быть использованы в качестве теоретической основы для проведения прикладных исследований в жилищной сфере. Их также целесообразно применять при разработке методических и учебных пособий по курсам «Экономическая социология», «Государственное и муниципальное управление», «Региональная экономика» и «Экономика недвижимости».

Практическая значимость проведенного исследования заключается в возможности производить эффективную оценку состояния жилищной составляющей качества жизни населения региона, отслеживать динамику этого показателя. Содержащиеся в диссертационном исследовании обобщения, выводы и положения могут быть востребованы учеными, участниками рынка недвижимости, служащими органов государственной власти и местного самоуправления, участвующими в формировании региональной жилищной политики, разработке региональных программ улучшения жилищных условий населения, а также для оценки эффективности проводимой в регионе жилищной политики.

**Диссертационное исследование выполнено в рамках специальности 22.00.03 — «Экономическая социология и демография».** Работа соответствует пунктам: 4 «Социально-экономические группы и структуры»; 5 «Экономическое поведение»; 18 «Экономика в общественном мнении»; 21 «Социальные условия воспроизводства населения» Паспорта специальности научных работников ВАК Министерства образования и науки РФ (социологические науки).

**Апробация.** Основные теоретические и практические результаты работы были представлены на региональных, международных научно-практических конференциях: IV Международной конференции преподавателей, ученых, специалистов, аспирантов, студентов «Актуальные вопросы развития экономики России» (2006 г., г. Нижний Новгород), III Тюменском социологическом Форуме (2013 г., г. Тюмень). Результаты проведенного исследования отражены в десяти научных публикациях, из них две — тезисы докладов в сборниках научных трудов по материалам конференций и форумов, восемь статей, три из которых опубликованы в ведущих рецензируемых ВАК научных журналах и изданиях Российской Федерации.

Работа обсуждена на заседании кафедры общей и экономической социологии Финансово-экономического института ФГБОУ «Тюменский государственный университет» и рекомендована к защите по специальности 22.00.03 «экономическая социология и демография».

**Структура диссертационной работы.** Диссертация включает в себя введение, три главы, состоящие из 7 параграфов, заключение, библиографический список, приложения.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении** обосновывается актуальность темы исследования, анализируется степень ее научной разработанности, определяются объект и предмет исследования, его цель и задачи, указываются теоретико-методологические основы работы и ее эмпирическая база, обосновывается научная новизна диссертационного исследования, раскрывается его теоретическая и практическая значимость, приводятся данные об апробации работы.

**Первая глава** «*Доступность жилья в системе качества жизни*» посвящена исследованию теоретико-методологических аспектов исследуемой проблемы.

В первом параграфе «*Теоретико-методологические проблемы изучения качества жизни*» систематизируется и анализируется имеющаяся российская и зарубежная литература по проблеме качества жизни. Описаны существующие в настоящее время подходы к определению этого понятия — объективный, субъективный, интегральный. Как наиболее современный и полнее других отражающий содержание качества жизни выделяется интегральный подход, предполагающий измерение объективной (с использованием статистических показателей) и субъективной (с помощью изучения общественного мнения и других социологических инструментов) составляющих качества жизни. В качестве рабочего выбрано определение понятия «качество жизни» как «уровня развития и степени удовлетворения комплекса позитивных, объективно-разумных потребностей и интересов людей». В этой методологической версии разумно сочетаются преимущества как объективного, так и субъективного подходов к определению понятия «качество жизни».

Во втором параграфе «*Место жилья в структуре качества жизни*» рассматриваются различные подходы к вопросу о структуре понятия «качество жизни», определяется роль жилищной составляющей в жизнедеятельности индивидов и локальных сообществ. Качество жизни, по нашему мнению, включает в себя следующие композиционные звенья: уровень жизни, условия жизни, здоровье и социокультурный потенциал, качество труда, качество досуга и внеуродовой самореализации и качество человеческих отношений. Жилье занимает в этой системе особое место. Во-первых, его основное предназначение — это удовлетворение одной из базовых потребностей, обуславливающих воспроизводство человека как биологического индивида. Во-вторых, жилье в определенной степени выступает системообразующим компонентом качества жизни, поскольку входит в совокупность индикаторов не одного, а, как минимум, нескольких композиционных звеньев понятия «качество жизни». Жилищные условия играют определяющую роль в формировании типичных черт демографического поведения, таких как средний возраст вступления в брак, удельный вес незаконных брачных отношений, предполагаемое количество детей в семье и т.д. Доступ на рынок жилой недвижимости выступает важнейшим фактором территориальной и трудовой мобильности и профессиональной ориентации. Жилье, во многом, определяет образ жизни семьи, прежде всего, особенности досуга, возможности самообразования, условия социализации детей, характер отношений между супругами. Более того, жилищные условия и их генезис накладывает заметный отпечаток на саму ментальность общества.

Исследователи, занимающиеся проблемами качества жизни, как правило, особо выделяют жилье в структуре качества жизни и рассматривают описывающие жилищную сферу показатели как базовые для комплексной оценки качества жизни общества и индивида. Однако набор индикаторов, характеризующих эту сферу, остается достаточно консервативным — средняя обеспеченность населения жильем, удельный вес площади ветхого и аварийного жилья в общей площади жилищного фонда, удельный вес общей площади, оборудованной водопроводом, удельный вес общей площади, оборудованной водоотведением (канализацией), удельный вес общей площади, оборудованной отоплением и т.п. Представляется, что такая методика не позволяет объединять раз-

народные индикаторы в комплексные оценки жилищного статуса домохозяйств и, соответственно, в суждения о качестве жизни его членов, т.е. превратить конгломерат разнообразных показателей, связи между которыми не до конца ясны, во внутренне интегрированную оценочную систему. Вместо всего этого множества индикаторов в диссертации предлагаются два институционально-динамических критерия оценки «жилищной составляющей» качества жизни — **доступность жилья** и **капитализация жилья**, поскольку они имеют два существенных преимущества перед теми, что используются сегодня в исследованиях, посвященных «качеству жизни», позволяя а) комплексировать множество разнородных показателей жилищной сферы жизнедеятельности человека, б) создавать качественные оценочные суждения по поводу «жилищной составляющей» качества жизни, в) учитывать динамику изменения социально-экономических и социокультурных условий формирования качества жизни, в том числе его «жилищной составляющей».

Капитализация жилья — это не только его цена, но и ликвидность, что обеспечивает данному понятию тесную связь не только со всеми качественными показателями жилищных условий конкретного индивида или локального сообщества, но и с индикаторами, характеризующими другие составляющие качества жизни, такими как степень диверсификации рынка труда, уровень безработицы и т.д. Уровень капитализации жилья — это фактически «приглашение к миграции»: в пределах одного и того же поселения — в целях приобретения более просторного и комфортного жилья или большего удобства доступа к профессиональной деятельности (возможность жить ближе к месту работы), за его пределы — в поисках более привлекательного места приложения труда или по каким-то иным причинам. И оцениваться капитализация жилья должна соответствующим образом: ниже средней, на уровне средней или выше средней по населенному пункту (региону, стране), что фактически означает: 1) человек очень ограничен в своей мобильности и выборе места жительства (вне его возможных перемещений в этом случае оказываются регионы с активной социально-экономической жизнью и, соответственно, диверсифицированным рынком труда) — капитализация ниже средней; 2) вне миграционных возможностей человека остаются крупные, инфраструктурно обеспеченные города со сравнительно высокой стоимостью жилья

(капитализация на уровне средней); 3) человек достаточно свободен в своих территориальных перемещениях как внутри населенного пункта, так и за его пределы, за исключением, разумеется, трех регионов — Москвы, Санкт-Петербурга и Сочи (капитализация выше средней).

Доступность жилья является главным — институциональным — индикатором «жилищной составляющей» качества жизни человека. Этот показатель значительно более информативен и динамичен, гораздо точнее, чем «обеспеченность жилой площадью», отражает те социально-экономические реальности в жилищной сфере, которые сложились в нашей стране с утверждением рыночных отношений, позволяет ответить на вопрос о возможности удовлетворения человеком потребности в жилье в конкретных социально-экономических условиях (страны, региона и конкретного поселения).

Исследована взаимосвязь ключевых для изучения экономических и социальных процессов в жилищной сфере понятий «жилищный класс», «жилищная инфильтрация» и «доступность жилья». Понятие доступности жилья тесно связано с дифференциацией общества на жилищные классы, ведь доступность жилья — это возможность приобретения жилья определенного качества в соответствии с потребностями, ценностными ориентациями и уровнем доходов индивида, т.е. способность быть отнесенным к определенному жилищному классу. Жилищная инфильтрация представляет собой процесс последовательной смены человеком жилья разного размера и статуса, т.е. переход из одного жилищного класса в другой. Таким образом, о повышении доступности жилья можно судить по тому, все ли социальные слои и группы общества участвуют в процессе жилищной инфильтрации. Если какая-то часть населения остается «за бортом», это свидетельствует как о своеобразной «социальной дискриминации» данной социальной группы, так и о неразвитости механизмов приобретения жилья, нестабильности жилищного рынка, неэффективности социальных программ, реализуемых в жилищной сфере.

**Во второй главе** «Проблема оценки доступности жилья» исследуются методологические вопросы измерения и оценки жилищной составляющей качества жизни.

В первом параграфе «Российская и зарубежная практика статистических измерений доступности жилья. Четырехкомпонентная

модель» описаны применяемые сегодня в данной сфере методики. Их можно классифицировать на две группы: 1) методики, основанные на расчете количества лет, необходимых домохозяйствам для приобретения в собственность жилья и 2) методики, определяющие соотношение реального уровня доходов населения с доходами, необходимыми для покупки жилья с использованием ипотеки. Представляется, что первая группа методик не может претендовать на объективное отражение ситуации с доступностью жилья, поскольку внедрение кредитных (ипотечных) механизмов на жилищном рынке приводит к тому, что количество лет, необходимых для приобретения жилья, в ряде случаев равно сроку, на который берется ипотечный кредит, и в этих условиях становится важнее доступность ипотечного кредита для граждан и обременительность ежемесячных ипотечных выплат для бюджета домохозяйства. Вторая же группа методик определения доступности жилья не учитывает альтернативных ипотеке способов приобретения жилья — участие в ЖНК, ЖСК, накопление необходимой суммы и т.п.

Предложена методика расчета доступности жилья, учитывающая как существующие сегодня рыночные механизмы, направленные на облегчение доступа населения к жилью, так и активные жилищные стратегии населения. Показатель, рассчитываемый по предлагаемой методике, отражает долю дохода, которую домохозяйству необходимо расходовать на протяжении определенного периода времени для приобретения жилья с помощью одного из имеющихся в распоряжении населения механизмов — ипотеки, жилищно-строительного (накопительного) кооператива, накопления необходимой суммы, а также уплаты всей стоимости жилья сразу.

$$D = x_1 * \frac{m * (P - C) * (r_1 + (r_1 / (1 + r_1))^{m-1})}{d * \sum_{i=1}^n (1 + i_1)^n} + x_2 * \frac{m * (P - C) * (r_2 + (r_2 / (1 + r_2))^{m-1})}{d * \sum_{i=1}^n (1 + i_1)^n} +$$

$$+ x_3 * \frac{P * (1 + i_2)^n - C}{d * (1 + r_3)^n + d * \sum_{k=1}^{n-1} (1 + i_1)^k * (1 + r_3)^{n-k}} + x_4 * \frac{P - C}{d} \quad (1)$$

где

D — средняя доступность жилья для населения в регионе

n — срок кредитования (накопления) в годах

$m$  — срок кредитования в месяцах

$x_1$  — вероятность приобретения жилья с использованием ипотечного механизма кредитования

$x_2$  — вероятность приобретения жилья с использованием накопительных механизмов (жилищно-строительные кооперативы)

$x_3$  — вероятность выбора накопления денег в банке в качестве способа финансирования приобретения жилья

$x_4$  — вероятность приобретения жилья без использования инструментов жилищного финансирования

$C$  — имеющийся у домохозяйства капитал, который может быть использован в качестве первоначального взноса

$i_1$  — темп роста доходов населения

$i_2$  — темп роста цен на жилье

$r_1$  — процентная ставка по ипотечному кредиту при определенном первоначальном взносе на  $n$  лет в сотых долях, поделенная на 12

$r_2$  — процент в жилищно-строительном кооперативе в случае получения кредита на  $n$  лет в сотых долях, поделенная на 12

$r_3$  — процентная ставка по вкладам в банке на  $n$  лет

$d$  — годовой доход домохозяйства (работают двое),

при этом

$$C = HC + S + V \quad (2)$$

где

$C$  — имеющийся у домохозяйства капитал, который может быть использован в качестве первоначального взноса

$HC$  — имеющийся у домохозяйства жилищный капитал

$S$  — сбережения домохозяйства

$V$  — средства, предоставляемые государством (субсидии, целевые займы и т.п.)

Такая модель позволяет производить расчет доступности жилья как для России в целом, так и для отдельных регионов и городов, а также оценивать доступность жилья по каждому из имеющихся спосо-

бов в отдельности (по ипотеке, ЖНК, при накоплении в банке денежных средств) и сравнивать их доступность между собой. В отличие от методик, применяемых в настоящее время, модель оценивает доступность жилья именно в контексте качества жизни. Такой показатель, как количество лет, необходимых для приобретения жилья, не позволяет давать какую-либо оценку качеству жизни населения. Ведь семья в период накопления средств на жилье может жить «на хлебе и воде», а может отказывать себе лишь в очевидных излишествах. Доля же дохода, которую домохозяйству необходимо тратить на приобретение жилья (путем осуществления платежей по кредиту, займу, внесения денег на накопительный счет) показывает долю, отвлекаемую из бюджета для улучшения жилищных условий, т.е. насколько сокращается бюджет домохозяйства в период выплаты кредита (накопления средств).

Во втором параграфе *«Социально-экономические факторы региональной доступности жилья»* исследуются факторы, оказывающие влияние на показатель доступности жилья. Сформирована следующая иерархия факторов: факторы первого уровня — величина спроса и предложения на жилищном рынке; факторы второго порядка — непосредственно определяющие величину спроса и предложения, такие как цены на товары-заменители, размер рынка (число домохозяйств), условия вхождения в отрасль, особенности административного регулирования, наличие альтернативных объектов инвестирования и т.п.; факторы третьего порядка — формирующие среду конкретного локального рынка жилья, так называемые региональные факторы. Выдвинута гипотеза о том, что перечисленные ниже факторы находятся в тесной взаимосвязи с показателем доступности жилья: 1) ежегодный ввод жилья, тыс. кв. м; 2) ввод жилья в расчете на одного жителя региона в год, кв. м; 3) средняя обеспеченность населения жильем, кв. м; 4) соотношение цены жилья на первичном и вторичном рынке региона, %; 5) индекс цен на жилье, %; 6) величина прожиточного минимума, руб.; 7) средняя начисленная заработная плата, руб.; 8) среднедушевые доходы населения, руб.; 9) численность населения, тыс. чел.; 10) численность безработных (в % от экономически активного населения); 11) уровень рождаемости на 1000 чел. населения; 12) валовой региональный продукт на душу населения, руб.; 13) оборот розничной торговли на душу населения, руб.; 14) объем



платных услуг на душу населения, руб.; 15) объем инвестиций в основной капитал на душу населения, руб.; 16) задолженность по ипотечным кредитам физических лиц, млн. руб.; 17) задолженность по ипотечным кредитам физических лиц на душу населения, руб. В качестве метода верификации выдвинутых гипотез использован корреляционный анализ.

В третьем параграфе *«Социологическое изучение жилищной проблемы и региональной доступности жилья: направления и гипотезы эмпирического исследования»* определены социологические ракурсы изучения жилища, жилищного вопроса и жилищных отношений. С социологической точки зрения, жилище (жилье) предстает в качестве: а) средства реализации потребностей человека. Жилище, первая форма создания и культивирования человеком искусственной среды обитания, было рождено его потребностью в безопасности. Впоследствии функции жилища постоянно усложнялись в результате диверсификации системы потребностей человека, у жилья появилась «социальная надстройка», оно стало средством презентации социального статуса и формой бегства от социального, прежде всего, религиозного, контроля; б) среды жизнедеятельности, социализации и реализации личностного потенциала. Первоначальное человеческое жилище имело отчетливо выраженный синкретичный характер, где трудовая деятельность была неотделима от бытовой, а индивидуальная жизнедеятельность — от коллективной. Лишь постепенно городское жилье стало приобретать роль пространства индивидуальной жизнедеятельности. В результате жилище с середины XX века стало практически единственным абсолютно непубличным, то есть личностно-индивидуальным, пространством жизнедеятельности человека. Жилищный вопрос, в этом измерении, предстает как дефицит среды жизнедеятельности, влекущий неполное социальное воспроизводство человека, издержки социализации, дефицит и девиации личностного развития, фрустрацию брачных и межпоколенных связей и многие другие негативные процессы; в) фактора формирования социальных связей (общностей). Жилищный вопрос в данном контексте проявляется в качестве одного из факторов оценки горожанином своих жилищных условий (причем, роль соседской среды в ней постоянно и быстро возрастает) и, соответственно, его ориентации на рынке жилой недвижимости, его способности к солидарной деятель-

ности по совершенствованию своей жилой среды за пределами индивидуальной квартиры; г) объекта экономического поведения, фактора территориальной и трудовой мобильности. Решение жилищного вопроса является в данном контексте той целью, достижение которой преследует экономическое поведение граждан на рынке жилой недвижимости и вне его пределов — в процессе профессиональной ориентации и получения профессионального образования, при выборе желаемых сферы, места занятости и жительства; д) фактора социальной дифференциации общества; е) фактора «ощущаемого качества жизни»;

В ходе исследования были выдвинуты предположения, отражающие региональный ракурс жилищной проблемы, которые были учтены при разработке инструментария и схемы обработки данных проведенного опроса общественного мнения: 1) потребность населения города Тюмени в улучшении жилищных условий является массовой, скорее всего, несколько выше, чем в среднем по стране — 55%<sup>1</sup>; 2) граждане, испытывающие потребность в улучшении жилищных условий, неравномерно распределяется между различными социально-профессиональными группами. Их удельный вес наиболее высок среди работников учреждений бюджетной сферы и предприятий малого бизнеса; 3) особенно остра потребность в улучшении жилищных условий и связанное с ней «социальное нетерпение» среди жителей многоквартирных домов, признанных ветхими и аварийными; 4) общественное мнение в целом позитивно оценивает динамику роста доступности жилья в Тюмени, однако в большей мере это утверждение относится к оценке общей ситуации в жилищной сфере города и региона, в том же, что касается оценки личных перспектив улучшения жилищных условий, настроения значительной части горожан гораздо более скептические; 5) общая информированность горожан об институтах, деятельность которых направлена на повышение доступности жилья, растет, хотя и неравномерно. В наибольшей степени горожане информированы о государственных программах прямого субсидирования приобретения жилья различными категориями населения - ветеранов

---

<sup>1</sup> По данным общероссийского опроса ФОМ от 14.12.2012. См. Проблема доступного жилья [электронный ресурс] / Фонд общественного мнения. - Режим доступа: <http://fom.ru/Rabota-i-dom/10737>

войны, военных пенсионеров, молодых и многодетных семей, работников бюджетной сферы. Наименьший уровень информированности населения характерен для рыночных (в отличие от распределительных) институтов, облегчающих доступ на рынок жилья; б) главной, а для большинства населения — единственной, побудительной причиной возникновения интереса к улучшению своих жилищных условий является создание семьи и изменение ее состава; 7) решающим же фактором, в максимальной степени провоцирующим социальную дифференциацию населения на жилищные классы (именно по жилищным основаниям — уровню комфортности наличной жилой среды и общей доступности жилья), является уровень образования горожан.

**В третьей главе «Доступность жилья в Тюменской области»** описаны полученные с использованием разработанного автором инструментария результаты измерения и оценки жилищной составляющей качества жизни населения Тюменской области.

В первом параграфе «Применение четырехкомпонентной модели для оценки доступности жилья в Тюменской области. Иерархия региональных социально-экономических факторов доступности жилья» подробно рассмотрены данные о доступности жилья в Тюменской области за 2005-2011 гг., полученные в ходе произведенных расчетов по предложенной четырехкомпонентной модели доступности жилья. Результаты приведены в таблице 1.

*Таблица 1*

**Доступность жилья в Тюменской области в 2005-2011 годах<sup>2</sup>**

Коэффициент доступности жилья	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ипотека	0,23	0,25	0,29	0,23	0,72	0,59	0,49
ЖНК	0,16	0,18	0,23	0,15	0,44	0,38	0,33
Накопление в банке	1,67	17,79	0,48	0,14	0,10	0,21	0,35
Общий	1,54	11,68	0,41	0,16	0,21	0,29	0,38

Сделаны следующие выводы: 1) в настоящее время в Тюменской области жилье является доступным для основной массы населения, поскольку среднестатистическому домохозяйству на приобретение

<sup>2</sup> Рассчитано автором

жилья приходится расходовать 38% своего дохода (тем не менее, показатель находится на верхней границе допустимого); 2) после кризиса 2008-2009 гг. наметилась положительная тенденция изменения показателя доступности жилья с использованием ипотечного механизма для населения — за период 2009-2011 гг., доля доходов домохозяйства, расходуемая на приобретение жилья значительно сократилась (с 0,72 в 2009 г. до 0,49 в 2011 г.); 3) основным источником финансирования приобретения жилья остается накопление денег в банке, на долю остальных механизмов, по данным на 2011 г.<sup>3</sup>, приходится 31,3%; 4) доступность жилья повышается в том случае, если темпы роста доходов населения превышают темпы роста цен на жилье; 5) при использовании ипотечной системы кредитования цены на жилье фиксируются в момент заключения договора, т.е. домохозяйство не несет риск повышения стоимости квартиры в период выплат по кредиту, следовательно, в условиях постоянного ценового роста именно при выборе ипотечного кредитования расходы среднестатистического домохозяйства на покупку жилья являются наименьшими, т.е. основным фактором, влияющим на доступность жилья для домохозяйств — ипотечных заемщиков, является темп роста доходов; 6) участие в жилищно-накопительных (строительных) кооперативах является предпочтительным для домохозяйств с не вполне стабильными доходами, поскольку, согласно произведенным расчетам, такой способ являлся доступным для населения даже в период снижения доходов; 7) при выборе такого механизма жилищного финансирования, как накопление денег в банке, определяющим фактором являются темпы роста цен на жилье. Этот вариант является эффективным в случае, если темпы роста цен на жилье меньше, либо примерно равны темпам роста доходов населения и банковской процентной ставке по вкладам; 8) необходимо стимулировать развитие ипотечного механизма жилищного финансирования, увеличение количества сделок

---

<sup>3</sup> Социальное положение и уровень жизни населения России. 2012: Стат. сб. / Росстат — М., 2012. — 319 с.; Данные по Тюменской области за 2005-2011 гг. [электронный ресурс] / Информационно-статистическая система Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. - Режим доступа: <http://ahml.ru>

с использованием ипотеки, поскольку в настоящее время показатель доступности жилья слишком зависит от роста цен на жилье.

Для определения иерархии региональных факторов доступности жилья были произведены расчеты показателя доступности жилья в российских регионах, согласно которым разница между самым высоким значением показателя (республика Дагестан) и самым низким (Ямало-Ненецкий автономный округ) составляет 6,4 раза. Рассчитанные для полученной совокупности данных стандартное отклонение и коэффициент вариации свидетельствуют о неоднородности массива данных, поэтому имеющиеся корреляционные зависимости были изучены по более однородным массивам данных, т.е. по федеральным округам. На первом этапе исследования осуществлена проверка силы корреляционной зависимости между выбранными социально-экономическими показателями, для этого была составлена корреляционная таблица, согласно которой из исследования исключены следующие показатели: ввод жилья на 1 жителя, кв. м; задолженность по ипотечным кредитам физических лиц (млн. руб.); средняя заработная плата (руб.); прожиточный минимум (руб.); валовой региональный продукт на душу населения (руб.); объем платных услуг на душу населения, руб. Выводы по исключенным показателям были сделаны на основе коэффициентов корреляции, полученных по коррелирующим с ними социально-экономическим показателям. Не подтвердились гипотезы о наличии и направленности взаимосвязи доступности жилья со следующими региональными социально-экономическими показателями: 1) индекс цен на жилье. Результат может быть обусловлен тем, что в исследуемый период цены на жилье в среднем росли меньшими темпами, чем доходы населения. Это косвенно подтверждается тем, что в регионах с наибольшими темпами роста цен за исследуемый период (Уральский, Сибирский, Дальневосточный федеральные округа) обнаружен коэффициент корреляции этого показателя с доступностью жилья более 0,5, т.е. взаимосвязь средней и высокой интенсивности; 2) согласно гипотезе, существует отрицательная корреляция между численностью населения региона и доступностью жилья. Однако произведенные расчеты показали наличие положительной взаимосвязи средней интенсивности, то есть в регионах с большой численностью населения доступность жилья в среднем ниже. Особенно высокие показатели (0,88;

0,95; 0,61) были получены в округах с наибольшей численностью населения. Коэффициент корреляции показателя численности населения с вводом жилья на одного жителя при построении корреляционных таблиц составил -0,89. Вероятно, в России в настоящее время, несмотря на ежегодно увеличивающиеся темпы жилищного строительства, все еще строится недостаточно жилья в расчете на одного жителя, поэтому такое незначительное увеличение ввода жилья не сказывается положительно на его доступности; 3) уровень безработицы. Подобный результат связан, возможно, с относительно невысоким уровнем безработицы (в среднем по России 6,6%, по данным на 2011 г.<sup>4</sup>) и занятостью определенной части населения в «теневом» секторе экономики, «ускользающем» от государственной статистики. Поэтому показатель уровня безработицы слабо коррелирует с доходами населения и доступностью жилья.

Полученная иерархия региональных факторов доступности жилья представлена в таблице 2.

*Таблица 2*

**Распределение региональных социально-экономических показателей по степени взаимосвязи с доступностью жилья<sup>5</sup>**

Характер взаимосвязи	Показатель
очень сильная	Задолженность по ипотечным кредитам на душу населения, руб.
сильная	Среднедушевые доходы населения за месяц, руб.
	Средняя обеспеченность жильем, кв.м
	Уровень рождаемости на 1000 человек населения
	Инвестиции в основной капитал на душу населения, руб.
	Оборот розничной торговли на душу населения, руб.
средняя	Ввод домов
	Численность населения, тыс. чел.
	Соотношение цены вторичного и первичного рынка, %
незначительная	Численность безработных, в % от экономически активного населения
	Индексы цен в среднем по рынку жилья, %

<sup>4</sup> Социальное положение и уровень жизни населения России. 2012: Стат.сб. / Росстат - М., 2012. – 319 с

<sup>5</sup> Составлено автором

Во втором параграфе «*Оценка перспектив изменения региональной доступности жилья и жилищные стратегии населения: результаты анкетного опроса жителей города Тюмени*» изложены результаты проведенного с участием автора в 2008 и 2013 годах социологического опроса жителей г. Тюмени. Исследование проведено по репрезентативной трехступенчатой выборке (на первой ступени — районированная, на второй — квотированная по полу и возрасту, на третьей — случайная бесповторная). На каждом из двух этапов исследования методом интервью опрошено по 545 постоянных жителей города. Предельная ошибка выборки не превышает 5%. Полученные результаты подтвердили подавляющее большинство гипотез, на базе которых конструировался инструментарий исследования.

Изменения в жилищной сфере, обусловленные как становлением новых экономических отношений, так и целенаправленными усилиями государства по повышению доступности жилья, в целом, позитивно оцениваются большинством населения. Факторами, максимально повлиявшими на этот результат, выступают рост объемов жилищного строительства, особенно заметный в таких быстро развивающихся регионах, как Тюменская область, и расширение номенклатуры разнообразных программ социальной поддержки населения в жилищной сфере. Исследование подтвердило предположение о том, что максимально благоприятные оценки изменениям в жилищной сфере последних лет дают, как правило, те слои населения, которые имеют максимальную или близкую к максимальной обеспеченность жильем и, соответственно, удовлетворены своими жилищными условиями в максимально возможной степени. Иными словами, наивысшую оценку изменениям в жилищной сфере («доступность жилья растет») дают те граждане, которые не являются ни субъектами рынка жилья (не намерены приобретать жилье в обозримой перспективе), ни реципиентами разнообразных государственных программ повышения доступности жилья для отдельных категорий населения.

Те же сограждане, кто в большей или меньшей степени нуждается в улучшении жилищных условий и полагает, что вправе ждать помощи от государства, оценивают результативность процессов в жилищной сфере гораздо более сдержанно, а то и вовсе скептически. Подавляющее большинство представителей этой категории населения априори исключают

для себя как прямую конкуренцию на рынке жилой недвижимости (приобретение жилья за счет собственных накоплений), так и использование рыночных механизмов ее наращивания (прежде всего, ипотеки). Вследствие этого, а может быть, и по этой причине, они слабо ориентируются в возможностях этих механизмов, сосредоточив все свое внимание и сузив свой информационный запрос до перечня программ государственной раздачи жилья. Исследование подтвердило и предположение о том, что именно данная категория населения является главным источником общественного скепсиса по поводу как перспектив решения жилищного вопроса в целом, так и отдельных направлений государственной поддержки жилищных интересов граждан. Причем, чем острее и неотложнее жилищная нужда граждан, тем более негативно они оценивают состояние дел в жилищной сфере и существующие здесь тенденции. Пиковые значения этого общественного недовольства, как и предполагалось, характерны для жителей многоквартирных жилых домов, признанных ветхими и аварийными. Дело, однако, в том, что в этот разряд ежегодно переходят все новые здания, причем, что особенно опасно, тех лет постройки, на которые пришелся пик жилищного домостроения советских времен.

Полностью подтвердилась и гипотеза о приоритетном влиянии уровня образования респондента на мобильность экономического поведения в жилищной сфере. Причем респонденты с высшим и незаконченным высшим образованием наиболее оптимистично настроены не только по отношению к возможности использования ими рыночных инструментов повышения доступности жилья, но и в отношении своих шансов на получение прямой государственной помощи в решении жилищного вопроса. Респонденты с образованием ниже общего среднего почти одинаково скептически относятся к результативности всех вариантов улучшения своих жилищных условий. Стоит отметить, что свои шансы получить от государства жилье бесплатно наиболее высоко оценивают респонденты, отнесшие себя к двум категориям — «руководители» и «служащие государственных и муниципальных органов власти». Это недвусмысленно свидетельствует о том, что претензии населения к сегодняшним механизмам распределения государственного бесплатного жилья или субсидий на его приобретение имеют под собой объективную почву.



В целом можно констатировать, что происходящие в жилищной сфере изменения носят противоречивый характер, неся в своей основе векторы прямо противоположного социально-экономического содержания — рыночный и распределительный. Соответственно, противоречивы и ориентации граждан в данном процессе: наряду с формированием активных, рыночно ориентированных стратегий экономического поведения населения в жилищной сфере, воспроизводятся и социально-уравнительные ожидания людей, связанные с сохранением патерналистских функций государства.

В **заключении** подведены основные итоги исследования, сформулированы научные результаты работы, выносимые на защиту.

**Приложения** к диссертационной работе содержат материалы, статистические данные и расчетные таблицы, эмпирически характеризующие состояние жилищной проблемы в России, доступность жилья для населения и определяющие ее факторы.

## СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

*Научные статьи, опубликованные в периодических изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки России:*

1. Березина Е.Л., Симонова Л.М. Доступность жилья в общественном мнении горожан (на материалах социологического опроса жителей Тюмени) // Вестник Тюменского государственного университета. — 2013. №8. — С. 105-114.

2. Березина Е.Л., Симонова Л.М. Показатель доступности жилья как инструмент оценки степени удовлетворенности потребности населения в жилье: региональный аспект // Современные проблемы науки и образования. — 2013. — № 3 [электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.science-education.ru/109-9450>

3. Березина Е. Л. Эволюция жилищного вопроса в России и за рубежом // Вестник Челябинского государственного университета. — 2013. №30.

*Научные статьи и тезисы, опубликованные в других изданиях:*

4. Березина Е.Л. Проблемы привлечения инвестиций в региональное жилищное строительство // Актуальные вопросы развития экономики России: теория и практика: Труды IV Международной конференции препода-

вателей, ученых, специалистов, аспирантов, студентов (24 ноября 2006 г.): Ч.1. — Нижний Новгород: ВГИПУ, 2006. — С. 124-128.

5. Березина Е.Л. Тенденции развития ипотечного механизма приобретения жилья в России и регионе // Налоги, инвестиции, капитал. — 2006. №1-3. — С. 95-104.

6. Березина Е.Л. Особенности жилищно-накопительного кооператива как механизма приобретения жилья населением // Налоги, инвестиции, капитал. — 2006. №1-3. — С. 104-109.

7. Березина Е.Л. О формировании и развитии рынка жилья Тюменской области // Налоги, инвестиции, капитал. — 2007. №1-4. — С. 142-148.

8. Березина Е.Л. Доступность жилья как критерий эффективности государственного регулирования жилищной сферы // Налоги, инвестиции, капитал. — 2008. №1-3. — С. 82-87.

9. Березина Е.Л. Модернизационные процессы на российском рынке жилья в первом десятилетии XXI века // Налоги, инвестиции, капитал. — 2011. №1-3. — С. 36-46.

10. Березина Е.Л. Государство и жилищный вопрос. Общественное мнение об эффективности государственных жилищных программ [электронный ресурс] // Материалы III Тюменского социологического форума. 3-4 октября 2013 г. / Под ред. М.М. Акулич, Г.С. Корепанова. Тюмень: Тюменская областная Дума, ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный университет», 2013. — 792 с.

Подписано в печать 15.11.2013. Тираж 100 экз.  
Объем 1,0 уч. изд. л. Формат 60x84/16. Заказ 843.

---

Издательство Тюменского государственного университета  
625003, г. Тюмень, ул. Семакова, 10  
Тел./факс (3452) 46-27-32  
E-mail: izdatelstvo@utmn.ru