

ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА В НОВОСИБИРСКЕ*

К. П. ГЛУЩЕНКО,
А. Б. ХУТОРЕЦКИЙ,
Новосибирск

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ. Отечественная жилищная статистика весьма скудна. Поэтому привлечены данные переписи населения 1989 г. С того времени жилищная ситуация вряд ли сильно изменилась, поскольку это был период резкого спада жилищного строительства.

По данным переписи, в отдельных квартирах проживает 83,9% населения Новосибирска (в понятие «квартира» мы включаем также индивидуальный дом, часть дома – в них живет 10,2% горожан) – столько же, сколько в среднем по городам России (но по России в индивидуальных домах проживают 14,4% горожан). В коммунальных квартирах живут 8,5% жителей города, в общежитиях – 6,9%, снимают жилье – 0,6%, остальные 0,1% занимают прочие виды жилья (по России эти показатели равны 7,6, 7,0 и 0,9%, примерно такая же структура характерна для большинства крупных городов России¹⁾).

Не имеют отдельного жилья 16% домохозяйств (семей и одиночек) Новосибирска. Однако часть семей, у которых оно есть, можно приравнять к жильцам коммунальных квартир: это семьи, желающие разделиться, но не имеющие такой возможности из-за дефи-

* В статье представлены результаты исследования, выполняемого при поддержке Российского гуманитарного научного фонда (проект 94-06-19092).

¹⁾ Источник данных по России: Жилищные условия населения Российской Федерации. – М.: РИИЦ, 1993.

© ЭКО 1995 г.

цита жилья. В табл. 1 приведено распределение домохозяйств различного размера по типам занимаемых жилых помещений. Условия проживания улучшаются с ростом числа членов домохозяйства. Наиболее ущемлены одиночки – в отдельных квартирах живут только 60% из них; у больших семей (5 человек и более) эта доля доходит до 94% (но такие семьи составляют менее десятой части всех домохозяйств). По сравнению с большими семьями доля малых и средних семей, проживающих в коммунальных квартирах, больше в 1,5–2 раза, в общежитиях – в 4–5 раз, снимающих жилье – в 2,5–4 раза.

Таблица 1

Распределение домохозяйств различного размера по типу жилья, %

Тип жилья	Число членов домохозяйства				
	1	2	3	4	5 и более
Отдельная квартира	60,1	85,0	84,8	88,3	94,2
Коммунальная квартира	20,0	10,2	9,2	7,4	4,5
Общежитие	18,6	4,0	5,1	3,7	1,0
Наемное жилье	1,1	0,7	0,8	0,5	0,2
Прочее	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1

На одного жителя Новосибирска на начало 1994 г. приходилось 16,4 кв. м общей площади (на начало 1995 г. – 16,8) и 10,7 кв. м жилой (в целом по городам России – 17,1 кв. м общей площади). Заметим, что в Польше этот показатель равен 18,0 кв. м, в Болгарии – 22,2, в Венгрии – 34,1 кв. м. По сравнению с развитыми странами обеспеченность меньше в 3–4 раза: на жителя Великобритании и Финляндии приходится 32,0 кв. м общей площади, Франции – 40,0, ФРГ – 41,6 (причем в этих странах – без учета ванных комнат и санузлов), Швеции – 48,2, Норвегии – 57,0, США – 64,3 кв. м. Нормальным по цивилизованным меркам уровнем

следует считать по меньшей мере 35–40 кв. м общей площади на человека².

Низкая обеспеченность жильем усугубляется неравномерностью его распределения (рис. 1). Среди населения Новосибирска 43,5% имеют менее 9 кв. м жилой площади на человека, т.е. ниже санитарной нормы; в таких условиях живет треть домохозяйств. От 9 до 12 кв.м жилой площади имеют треть населения и домохозяйств. По результатам социологического исследования, жители Новосибирска ассоциируют хорошие жилищные условия с обеспеченностью жилой площадью 14–16 кв.м на человека³). Но 15 кв. м и более жилой площади имеют только 13,8% населения, или 21,7% домохозяйств. Ситуация в Новосибирске близка к средней по городам России с тем отличием, что в Новосибирске меньше доли низкообеспеченных и высокообеспеченных жильем.

Чем больше размер домохозяйства, тем хуже среднедушевая обеспеченность площадью жилья (рис. 2)

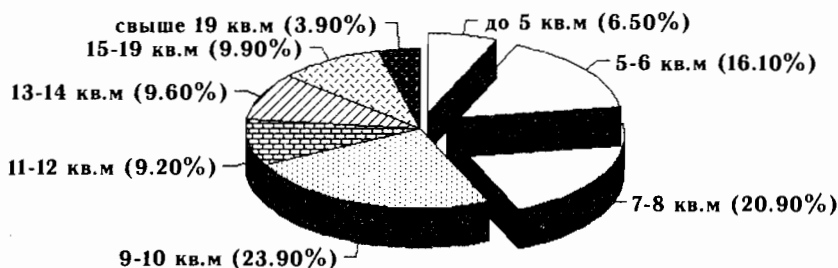


Рис. 1. Распределение населения города по размеру жилой площади на одного жителя

² Источник данных по зарубежным странам: Россия и страны мира в 1992 г. М.: РИИЦ, 1994. С. 76, 79, 82.

³ Богомолова Т.Ю., Тапилина В.С., Михеева А.Р. Социальная структура: неравенство в материальном благосостоянии. Новосибирск: ИЭиОПП СО РАН, 1992. С. 108.

(в обеспеченности отдельными квартирами зависимость противоположная). Так, если на одиночку приходится в среднем 26 кв. м общей площади и 18 кв. м жилой, то в больших семьях (более 4 человек) на одного члена семьи приходится соответственно 10 и 7 кв. м. При этом в семьях, где более 3 человек, среднедушевая обеспеченность жилой площадью составляет всего 7–8 кв. м.

На 1000 жителей Новосибирска приходится 306 квартир (на начало 1995 г.), а на 1000 жителей России в 1992 г. – 336. Семей, нуждающихся в разделении, в Новосибирске больше, чем в среднем по городам России. Отставание Новосибирска от уровня, например, Болгарии и Венгрии (379 квартир на 1000 человек) – около 24%. Разрыв с развитыми странами – 35–54%: так, на тысячу жителей Норвегии приходится 412 квартир, Великобритании – 417, ФРГ – 424, США – 424, Финляндии – 441, Франции – 468, Швеции – 471.

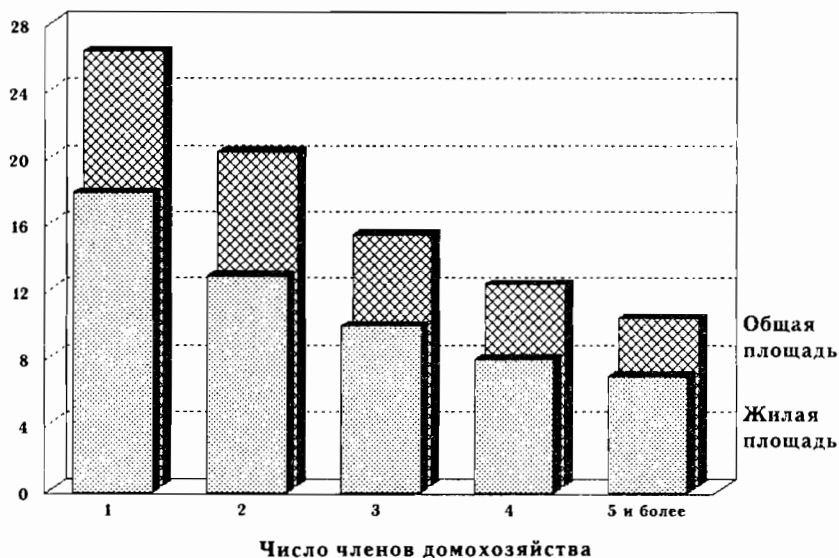


Рис. 2. Площадь жилья на одного человека в зависимости от размера домохозяйства

Расчеты показывают, что для обеспечения каждого домохозяйства отдельной квартирой на 1000 жителей Новосибирска должно приходиться 392 квартиры (т. е. абсолютный дефицит жилья составляет 28%), а если добавить резервный фонд – 412 квартир. В расчете на нынешнее население города это 550 и 578 тыс. квартир соответственно. Сейчас в жилищном фонде Новосибирска их 430 тыс., следовательно, дополнительно нужно 120–148 тыс. квартир.

На рис. 3 сопоставлена структура жилищного фонда Новосибирска со структурой потребностей в квартирах различных типов, рассчитанной по существующей семейной структуре населения города и по «латентной» – с учетом разделения семей; и та, и другая даны для официальной нормы – «число комнат на одну меньше числа членов семьи» (обозначим ее « $K=N-1$ ») и для предпочитаемой горожанами – «комната на человека» (« $K=N$ »). Из рис. 3 видны явные перекосы структуры жилищного фонда: значительный дефицит однокомнат-

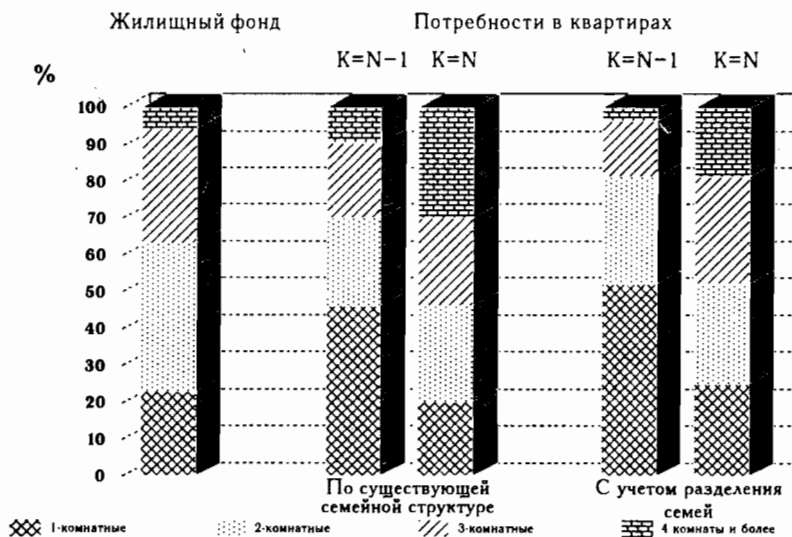


Рис. 3. Структура жилищного фонда Новосибирска и потребностей в квартирах

ных и больших (с 4 комнатами и более) квартир при избытке двухкомнатных.

Заметим, что перекосы структуры жилищного фонда характерны для всех городов бывшего СССР: в жилищном фонде крупных городов однокомнатных квартир 15–20%, двухкомнатных – 42–45%, трехкомнатных – 32–34% и остальных – менее 5%⁴, а семейная структура населения во всех городах довольно схожа.

Итак, по самой осторожной оценке, в улучшении жилищных условий нуждаются не менее половины домохозяйств Новосибирска – около 245 тыс.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. Динамика жилищного строительства в Новосибирске показана в табл. 2 и на рис. 4.

Таблица 2

Строительство жилья в Новосибирске

Ввод в эксплуатацию	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Общей площади, тыс. кв. м:									
– всего	502	544	678	595	497	342	248	320	379
– муниципальное жилье	233	235	331	265	190	106	46	51	67
Квартир, тыс.	7,9	9,6	10,8	9,0	7,9	5,7	4,3	5,1	6,5

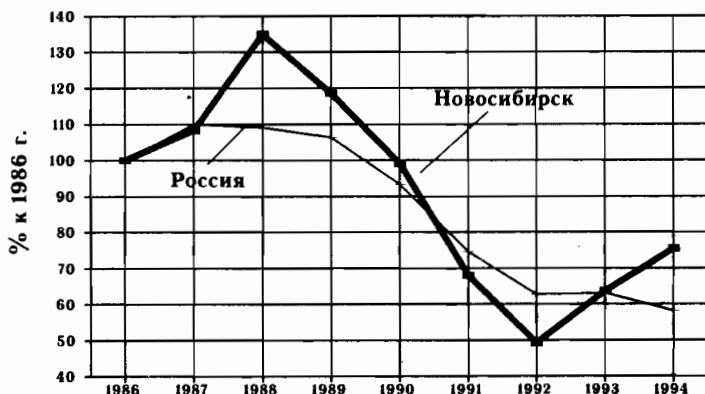


Рис. 4. Жилищное строительство в Новосибирске и по России

⁴ Тузанова А. Потребности и спрос на жилье в крупных российских городах / Вопросы экономики, 1994, № 10.

Больше всего жилья в Новосибирске было построено в 1988 г. (на 35% выше показателя 1986 г.), когда в России уже наметился спад жилищного строительства. Со следующего года он начался и в Новосибирске, в 1990 г. объем строительства вернулся на уровень 1986 г., а затем глубина спада превысила российскую, дойдя в 1992 г. до половины объема 1986 г. (37% от пикового уровня 1988 г.). Но в 1993 г. объем жилищного строительства в Новосибирске вырос на 29%, тогда как в России он стабилизировался (увеличившись всего на 0,7%), так что в этом году новосибирский и российский уровни примерно совпали – 64% к 1986 г. Рост продолжился и в следующем году, составив 20%; объем жилищного строительства в 1994 г. достиг 77% уровня 1986 г. и 57% пикового; по России же в целом он уменьшился на 8%.

Однако есть сомнения в устойчивости роста жилищного строительства в Новосибирске. В частности, «рынок» в 1994 г. пришелся на конец года, значительно сократив задел на следующий год, что может вызвать снижение объемов ввода жилья в 1995 г. Кроме того, в структуре хозяйства Новосибирска значительна доля предприятий ВПК, в большинстве находящихся в бедственном финансовом положении и финансируемых из госбюджета (причем довольно скудно) научных учреждений. Это заметно ограничивает возможности финансирования жилищного строительства (как за счет привлечения средств населения, так и за счет муниципального бюджета). Настораживает также то, что во многих городах с более благоприятной структурой хозяйства спад жилищного строительства продолжается.

При этом по объемам жилищного строительства, отнесенным к численности населения, Новосибирск выглядит отнюдь не благополучно на фоне России и Челябинска⁵ который по численности населения, гипертрофированной промышленной сфере с большой

⁵ Рассчитано по: Фрейдкин Л. Г. Состояние жилищной сферы Челябинска / ЭКО, 1994, № 9.

долей оборонных производств и т. д. похож на Новосибирск (табл. 3).

Таблица 3

Относительные показатели жилищного строительства

Ввод в эксплуатацию	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Общей площади на одного жителя, кв. м:									
Новосибирск	0,36	0,38	0,47	0,41	0,34	0,24	0,17	0,23	0,27
Россия	0,46	0,50	0,49	0,48	0,42	0,33	0,28	0,28	0,26
Челябинск	0,47	0,48	0,49	0,36	0,40	0,31	0,31	0,27	0,30
Квартир на 1000 жителей:									
Новосибирск	5,6	6,8	7,5	6,2	5,5	3,9	3,0	3,6	4,6
Россия	8,4	9,0	8,7	8,2	7,0	5,6	4,6	4,6	4,0
Челябинск	7,9	8,6	8,5	6,3	6,8	5,6	5,3	5,1	5,1

Прирост за 1991–1993 гг. общей площади жилья, приходящейся на одного жителя, на 2/3 обусловлен расширением жилищного фонда, а на 1/3 – сокращением численности населения, причем в 1991 г. это соотношение составляло 84 и 16%, а в 1993 г. уже 56 и 44%.

Чтобы оценить объем жилищного строительства, необходимый для ликвидации абсолютного дефицита жилья в Новосибирске, примем средний размер квартиры на нынешнем уровне – 60 кв. м общей площади. Тогда строительство 120 тыс. квартир соответствует вводу в эксплуатацию 7,2 млн кв. м общей площади жилищ, а с учетом резервного фонда (плюс 28 тыс. квартир) – 8,9 млн кв. м. При интенсивности жилищного строительства на уровне 1994 г. на это потребуется от 19 до 23 лет, а если среднегодовой объем строительства будет равен «рекордному» уровню 1988 г. – 11–13 лет. Заметим, что при увеличении жилищного фонда Новосибирска на 7,2 млн кв. м на одного жителя будет приходиться 22 кв. м общей площади и 14,6 кв. м жилой.

Приведенные оценки – минимальные. С учетом выбытия жилищного фонда, увеличения средней площади

квартир, роста населения города объем жилищного строительства нужно увеличить не менее чем на 20–30%, а чтобы абсолютный дефицит жилья ликвидировать за социально приемлемые сроки, необходимо строить по меньшей мере 1 млн кв. м в год.

Среди вновь построенных за 1986–1993 гг. квартир 19,5% – однокомнатные, 35,9 – двухкомнатные, 36,1 – трехкомнатные и 8,5% – квартиры с 4 комнатами и более. Новое жилищное строительство не ведет к радикальному улучшению структуры жилищного фонда Новосибирска, поэтому, если структура жилищного строительства не изменится коренным образом, оно будет воспроизводить структурный дефицит жилья и даже усугублять его.

Насколько радикальны требующиеся изменения, можно судить хотя бы по тому, что даже нынешнее количество двухкомнатных квартир превосходит потребность в них, на какую бы формулу заселения ни ориентироваться. Поэтому структурный дефицит сохранится, даже если среди вновь построенных для ликвидации абсолютного дефицита жилья 120 тыс. квартир двухкомнатных не будет вообще. Ситуация еще более осложняется теснотой новых квартир: средняя общая площадь вновь построенной квартиры в Новосибирске (и России) составляет около 60 кв. м, тогда как в Болгарии – 68 кв. м, в Польше – 75, в Румынии – 87, в Венгрии – 90, в ФРГ – 98, в Швеции – 103, в Норвегии – 132, в США – 156, в Бельгии – 199 кв. м.

Изменение соотношения вкладов застройщиков разных типов в строительство жилья (рис. 5) отражает тенденции, характерные для всей России. Если в 1986–1989 гг. во вновь вводимом жилье муниципальное составляло около половины, то сейчас – только 1/5–1/6 часть. Жилищно-строительные кооперативы в 1992 г. вообще не ввели ни одного жилого дома, в 1993 г. кооперативное строительство за счет государственной финансовой поддержки оживилось, но скоро оно сойдет на нет.

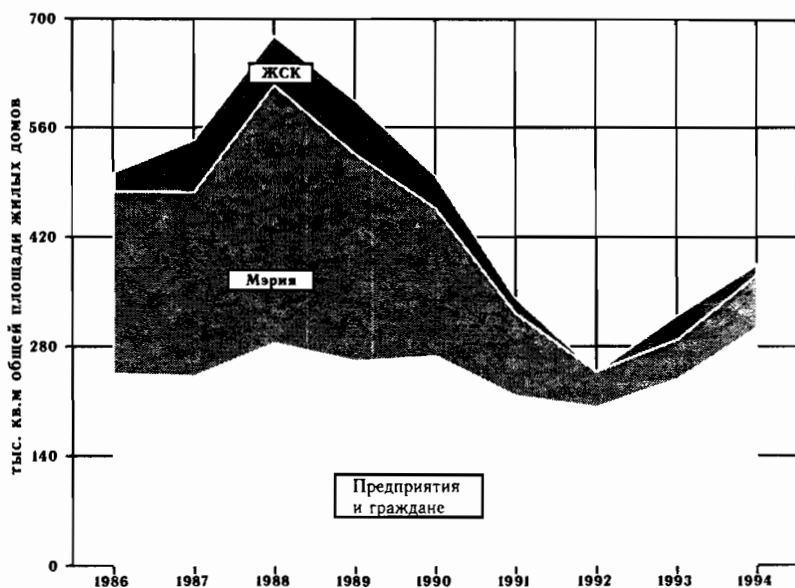


Рис. 5. Структура жилищного строительства по группам застройщиков

Основная часть жилищного строительства – 75–80% – приходится на застройщиков, объединенных в группу «предприятия и граждане», вклад которых в 1986–1989 гг. составлял менее половины. Доля индивидуальных застройщиков невелика, большая часть объема приходится на различные хозяйственные единицы. Но если прежде это были почти исключительно государственные предприятия и организации, то теперь в значительной мере – частнопредпринимательские фирмы (в том числе приватизированные строительные организации, которые берут на себя функции застройщика и реализуют построенное жилье на рынке). Рост ввода в эксплуатацию жилья в 1993–1994 гг. почти целиком достигнут за счет этой группы застройщиков. К сожалению, имеющаяся информация не позволяет определить долю хозяйственных единиц с той или иной формой собственности.

РЫНОК ЖИЛЬЯ. В рыночной экономике в финансировании жилищного строительства основную роль играют заемные средства. Строительство жилого дома ведется за счет получаемой подрядной фирмой строительной ссуды, которая возвращается из выручки от его реализации. В свою очередь, покупатель приобретает жилье за счет ипотечной ссуды (под залог покупаемого жилья), выплачивая ее из своих доходов в течение 10–30 лет. Покупателями могут быть как конечные потребители жилья, так и фирмы, приобретающие жилые дома для сдачи в аренду (по дореволюционной терминологии – «доходные дома»).

В российских условиях обе составляющие потока финансирования крайне ограничены. Подрядчики лишены возможности пользоваться строительными ссудами из-за высокой платы за кредит и коротких сроков ссуд. Широкому распространению долгосрочного ипотечного кредитования мешают экономическая нестабильность, недостаточность законодательной базы, отсутствие вторичного рынка заложных и государственной поддержки (в частности, из-за того, что до сих пор не создано федеральное Агентство по ипотечному кредитованию, что предусматривалось Государственной целевой программой «Жилище») и т. д.

Однако практика нашла выход: финансирование строительства в обход банковской системы, непосредственно потребителями жилья. Привлечением их средств в Новосибирске занимаются как сами подрядчики (строительные фирмы «Консинс», «Красный проспект») или их дочерние структуры («Сибкакадемстрой-Недвижимость» при АО «Сибкакадемстрой»), так и специализирующиеся на этом, обычно наряду с риэлтерской деятельностью, фирмы («Сибирский ключ» и др.). Нередко привлечение средств для подрядной организации, одновременно являющейся застройщиком, и реализацию готовых квартир осуществляет риэлтерская фирма. Встречаются и более сложные альянсы: например, Муниципальный банк Новосибирска (аккумулирующий средства покупателей жилья) – риэлтерская фирма – строительная организация.

Применяющиеся в Новосибирске механизмы привлечения средств населения различаются условиями и названиями (жилищные сертификаты, облигации, накопительные вклады и т. д.), но суть их одна: покупатель оплачивает жилье постепенно, «квадратными метрами» (по их текущей цене на момент очередного платежа), без ограничения срока, но получает его после выплаты полной стоимости. Средства используются для финансирования строительства жилого дома. Поскольку к моменту его завершения только часть квартир полностью оплачена покупателями, остальные реализуются «на сторону» по текущей рыночной цене с единовременной ее выплатой. Полученная выручка пополняет израсходованные оборотные средства (одновременно «индексируя» их), что дает возможность вести дальнейшее строительство. Покупатели квадратных метров могут изъять в любой момент накопленную сумму с пересчетом (по тем или иным правилам) из квадратных метров в деньги. Это расширяет круг инвесто-

ров за счет тех, кто вкладывает деньги не для приобретения жилья, а для их сохранения и приумножения.

По сути, такие механизмы – не что иное, как непосредственное кредитование строительных фирм гражданами. Обходится же такой кредит гораздо дешевле банковского. Зачастую он вообще беспроцентный: величина вклада в квадратных метрах со временем не меняется (хотя некоторые новосибирские фирмы – «Консинс», «Красный проспект» и др. – «проценты» на квадратные метры начисляют, что эквивалентно зависящей от длительности вклада скидке с цены квартиры). Но из-за инфляции величина вклада в денежном выражении растет, поэтому при изъятии вклада инвестор получает больше, чем вложил. Так, индексация жилищного накопительного вклада Муниципального банка осуществляется по темпам роста средней рыночной цены 1 кв. м общей площади, жилищных облигаций АО «Сибкакадемстрой» – по курсу доллара (в 1994 г. это давало 133 и 183% годовых, но не компенсировало обесценения вклада: при росте потребительских цен в Новосибирской области в 3,5 раза для этого нужно 252% годовых).

Свободные средства для финансирования жилищного строительства у населения есть: по данным Новосибирского облкомстата, прирост сбережений жителей области за 1994 г. составил свыше 664 млрд руб. (19% от учтенных статистикой доходов населения), из которых на Новосибирск приходится не менее 70–80%. Но одним из существенных препятствий является недоверие населения. То, что обеспечение вкладов недвижимостью не гарантирует от их потери, продемонстрировал крах ряда новосибирских фирм, занимавшихся аккумуляцией средств населения для инвестирования их в строительство жилья («Финансы и недвижимость», «Стайлинг» и др.).

Еще менее развиты механизмы приобретения жилья. Созданный несколько лет назад в Новосибирске Сибирский ипотечный банк так и не приступил к ипотечным операциям. Ряд фирм города, правда, практикует продажу квартир в кредит, но со сроком не более года.

Инфраструктура новосибирского рынка жилья очень бедна (что типично, впрочем, для всей России). Относительно полно представлено только торговое посредничество (купля-продажа жилья); финансовое посредничество ограничено лишь привлечением средств в финансирование строительства, информационные и юридические услуги, страхование и т. д. отсутствуют вообще. «Физически» инфраструктура рынка состоит почти целиком из риэлтерских фирм (их около 60, но крупных – не более десятка).

Конъюнктура рынка жилья в Новосибирске характеризуется превышением предложения над спросом. Это сдерживает рост цен на жилье: увеличение средней цены 1 кв. м общей площади выставленных на продажу квартир стабильно отстает от темпов роста потребительских цен. Структура предложения по типам квартир довольно близка к структуре жилищного фонда города (см. рис. 3): однокомнатные квартиры составляют 30%, двухкомнатные – 40, трехкомнатные – 25 и четырехкомнатные – 5%. Структура спроса резко отли-

чается: однокомнатные квартиры – 55%, двухкомнатные – 9, трех- и четырехкомнатные – по 18%.

Причина отсутствия дефицита жилья в рыночном смысле при физической нехватке жилищ (абсолютном дефиците жилья) общеизвестна – низкий уровень доходов населения. На рис. 6 показана динамика заработной платы и душевых доходов в Новосибирской области в сравнении с ростом цен на жилье и потребительских цен. Официальная статистика денежных доходов населения, использующая косвенные методы их оценки, крайне недостоверна (она правильно отражает только тенденцию опережающего роста доходов в сравнении с зарплатой)⁶. Поэтому рассмотрим динамику зарплаты.

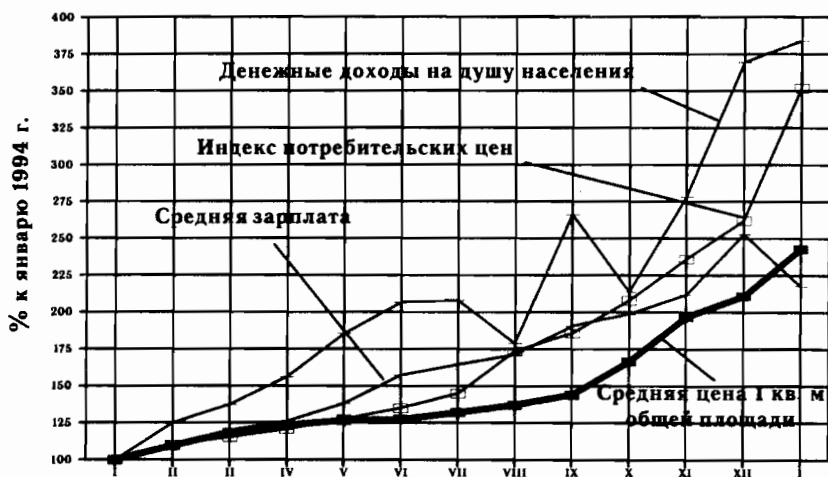


Рис. 6. Динамика доходов населения и цен на жилье

В январе 1994 г. средняя по области зарплата составляла 118,2 тыс.руб., в январе 1995 г. – 257,4 тыс.руб., увеличившись в 2,2 раза, тогда как удельная цена жилья выросла за это время в 2,4 раза (с 329 до 952 тыс.руб. за 1 кв.м). Хотя до сентября соотношение темпов роста зарплаты и цен на жилье было благоприятным, на доступности жилья это отразилось мало: если в январе 1994 г. месячной зарплате хватало на покупку 0,3 кв.м, то в сентябре – 0,4 кв.м. К концу периода из-за ускорения инфляции эта величина вновь упала до 0,27 кв.м. В январе 1995 г. средняя цена двухкомнатной квартиры превышала годовой заработок работника промышленности в 12,5 раза, в то время как в развитых европейских странах – около 4 раз.

⁶ Так, заметные на графике резкие снижения доходов в некоторые месяцы отражают не реальность, а лишь особенности применяемой статистическими органами методики оценки доходов населения.

Месячные доходы населения, определенные Новосибирским облкомстатом путем обследования бюджетов семей, составляют на конец 1994 г. 570,9 тыс. руб. на семью или 192,9 тыс. руб. на члена семьи. При пересчете на городское население области (в котором доля Новосибирска – 70%) получаем соответственно 655 и 221 тыс. руб. Средняя цена двухкомнатной квартиры (для семьи из трех человек) в конце 1994 г. составляла 35,4 млн руб., в 4,5 раза превышая годовой доход семьи. Если исходить из зарубежных стандартов ипотечного кредитования, требующих, чтобы выплаты на приобретение жилья не превышали 30% дохода семьи, срок оплаты такой квартиры составит 15 лет (конечно, при условии, что ее цена будет расти теми же темпами, что и доходы). Однако при этом на одного члена семьи будет оставаться 155 тыс. руб. в месяц при прожиточном минимуме (на начало декабря 1994 г.) 106,6 тыс. руб.

По возможностям приобретения жилья на рынке можно выделить четыре группы домохозяйств: высокообеспеченные – способные одновременно выплатить полную стоимость желаемого жилья; среднеобеспеченные – возможности которых не позволяют купить квартиру сразу, но достаточны для оплаты 30% ее цены; малообеспеченные – имеющие возможность выделить на улучшение своих жилищных условий менее 30% стоимости квартиры; необеспеченные – которые могут тратить свои средства только на текущее потребление. По ориентировочным оценкам, среди нуждающихся в улучшении жилищных условий в Новосибирске первая группа составляет 0,5–2%, вторая – 35–45, третья – 10–20 и четвертая – 35–45%. При этом среди среднеобеспеченных преобладают уже имеющие отдельную квартиру, продажа которой и служит главным источником средств для приобретения новой.

Последние две группы в основном состоят из домохозяйств, не имеющих отдельной квартиры, и семей, нуждающихся в разделении. Поэтому источником средств на покупку квартиры у них могут быть почти исключительно текущие доходы, размеры которых невелики.

Таким образом, при нынешнем соотношении доходов и цен на рынке жилья изменить ситуацию может лишь широкое развитие ипотечного кредитования. Однако и тогда за бортом останется 45–60% нуждающихся в жилье, неспособных выплатить начальный взнос (составляющий обычно около 30% цены приобретаемого жилья), причем 35–45% вообще лишены возможности выйти на рынок жилья и являются претендентами на муниципальное жилье. Это 85–110 тыс. домохозяйств, тогда как в 1991–1994 гг. возможности муниципального сектора жилищного фонда позволяли улучшать жилищные условия 3,3–4,7 тыс. домохозяйств в год. Поэтому решить жилищную проблему без мощного сектора коммерческого арендного жилья – «доходных домов» – невозможно. Однако для его возникновения и развития нужны специальные стимулирующие меры на государственном уровне.