



Munich Personal RePEc Archive

Housing construction and availability: regional differences

Potashev, Roman

Odessa National Economic University

October 2009

Online at <https://mpa.ub.uni-muenchen.de/42608/>
MPRA Paper No. 42608, posted 13 Nov 2012 18:37 UTC

СТРОИТЕЛЬСТВО И ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ:
РЕГИОНАЛЬНЫЕ РАЗЛИЧИЯ

Анотація

Забезпеченість житлом – один з найважливіших показників, здатний впливати на функцію попиту. Розглянуто будівництво і забезпеченість житлом в розрізі регіонів України і держав світу.

Summary

The provision with accommodation is the important indicator, which influences the function of demand. The construction and the provision with accommodation is touched upon from the point of view of Ukraine's regions and the countries of the world.

Исследование посвящено двум вопросам: обеспеченности жильем и его строительству в различных странах мира. Роль различных показателей обеспеченности жильем недооценена при анализе рынка жилья. Показатели обеспеченности жильем характеризуют то, насколько велика потребность граждан той или иной страны в новом жилье. В категориях микроэкономики - насколько кривая спроса сдвинута вправо-вверх или влево-вниз. Среди показателей обеспеченности жильем заслуживает особого внимания показатель обеспеченности жильем в квадратных метрах общей площади на человека по стране или региону в среднем. Это связано со следующими обстоятельствами:

- в некоторых странах расчет этого показателя имеет столетнюю историю;

- довольно прост для расчета;
- рассчитывается по большинству стран мира;
- при его использовании идет «освобождение» от некоторых культурных и семейных традиций, которые оказывают влияние на другие показатели;
- он более корректно, проще и наглядней характеризует ситуацию в том или ином регионе, что делает его сравнение по регионам удобным и простым инструментом анализа.

Основной недостаток этого и других показателей – они характеризуют «температуру в среднем по больнице». Частично, тем не менее, он рассчитывается и по некоторым отдельным группам населения.

Статистика разрабатывает и другие показатели. Среди них: обеспеченность жильем в единицах на 1000 человек в среднем, количество комнат на одного человека в среднем, средний размер квартиры по стране, среднее количество комнат в квартире, среднее количество комнат на человека по стране, среднее количество человек в квартире и другие.

Что касается рынка первичного жилья, то, примерно по тем же самым причинам, особое внимание будет уделяться показателю построенного в год жилья в квадратных метрах в среднем на одного человека по стране. И он является основным показателем, характеризующим кривую предложения.

Таким образом, уже сейчас можно наблюдать некоторую особенность рынка жилья – показатель строительства жилья в квадратных метрах на человека в год, с одной стороны, характеризует функцию предложения, с другой стороны, увеличивая обеспеченность жильем с течением времени, он оказывает влияние на изменение функции спроса (в том числе и по этой причине определяется склонность к его широкому использованию).

Результаты сбора и обработки статистических данных по вышеописанным показателям обеспеченности жильем приведены в таблице 1.

Таблица 1.

Сравнительная характеристика жилищных условий по странам мира [1,2,3,4,5,6,7]

	Имеющийся жилой фонд				Строительство в год		
	Кол-во квартир на 1000 человек	м ² на человека	Средний размер квартиры	Кол-во комнат в квартире, включая кухню	Кол-во квартир на 1000 человек	м ² на человека	Средний размер квартиры
Россия	408	21,1	50,8		4,3	0,45 ⁰⁸	83
Украина	413	22,5	55,1		1,8	0,23 ⁰⁸	103
Беларусь						0,53 ⁰⁸	
Казахстан						0,44 ⁰⁸	
Австрия	421	38,3	93,9	4,1	6,7	0,65	96
Болгария					1,7	0,14	82
Венгрия	423	28,0	75,0		3,4	0,30	89
Германия	486	41,9	86,3	4,4	3,0	0,36	119
Дания	456	52,4	113,1	3,8	5,0	0,54	107
Ирландия	400	35,0	104,0		19,0		105
Испания	513	31,3	90,0	5,0	13,3	1,24	94
Италия	479	36,5	96,0	4,2	4,4	0,34	77
Латвия	403	23,9	55,4	2,4	2,6	0,36	139
Нидерланды	422	41,0	98,0	4,2	4,6		
Норвегия					5,1	0,54	105
Польша		22,9	69,0		3,0	0,31	102
Румыния					1,4	0,15	110
С.Королевство	430	44,0	86,9	4,7	3,8		
США		67,0 ⁹³ 40,7 ⁹³⁽¹⁾	174,2 ⁹³		6,5	1,36	209
Финляндия	503	36,3	77,0	3,6	6,4	0,65	101
Франция	513	37,5	89,7	4,0	5,7	0,67	119
Чехия	423	28,7	76,3	2,9	3,2	0,34	104
Швеция	486	44,5	91,5	4,2	3,3	0,33	101

Япония					9,7	0,83	86
Турция, Чили, Мексика		15,1 ⁹⁵					
Египет, Филиппины, Марокко, Колумбия		8,8 ⁹⁵					
Индия, Китай, Нигерия, Пакистан		6,1 ⁹⁵					

Примечание: 08-2008, 93-1993, 95-1995; (1) – бедные домохозяйства в США; по большинству стран показатели относятся к этому тысячелетию.

Как можно увидеть из таблицы 1, показатель обеспеченности жильем в квадратных метрах на человека в Украине и России в два раза меньше, чем в большинстве стран Западной Европы и у бедных домохозяйств в США. При сравнении же с США в целом, видно, что он примерно в 3,5 раза ниже. Из этого можно сделать следующий вывод: в странах бывшего СССР велика потребность в новом жилье. Это обстоятельство «сильно» сдвигает кривую спроса на жилье в этих странах вправо-вверх. Т.е. в гипотетической ситуации, при прочих равных условиях, (доходы, зарплаты, цены и т.п.) жилье в них стоило бы намного дороже. На сколько происходит сдвиг этой кривой и как это влияет на цены – тема отдельного исследования.

Дальнейший анализ этой проблемы приводит к мысли, что, и вправду, другие показатели обеспеченности жильем имеют второстепенное значение, а многие и третьестепенное. Тем не менее, показатель количества квартир на 1000 человек тоже важен, но по нему, как видно, различие не столь существенно, а с рядом стран Украина и Россия имеют сопоставимые значения.

С другой стороны, анализируя показатели обеспеченности квадратными метрами и квартирами совместно, а также показатель среднего размера квартиры можно сделать вывод о полной целесообразности строительства именно больших квартир, что и видно по таблице.

Можно и так сравнить жилищные условия: средняя площадь украинской квартиры 55,1 м², российской – 50,8 м². Среднестатистический размер дома аме-

риканской семьи составляет 180 кв.м. В нем, как правило, 2-3 ваннные комнаты, зал, 3 спальни, кухня [8, с.137].

А отвлечение от «средних» показателей приводит к выводу, что у отдельных групп населения ситуация еще хуже. Так по данным выборочного обследования условий жизни домохозяйств в 1 полугодии 2007 года, жилая площадь двух из пяти домохозяйств была ниже санитарной нормы – 13,65 м² на одного человека (в больших городах – в каждом втором домохозяйстве, в маленьких городах – 40%, в сельской местности – 34%) [9,с.197].

Рассмотрим статистику по Украине в разрезе регионов для 2007 года:

- больше всего жилья в расчете на 1 человека возводится в Киеве (0,51 м²), в Киевской области (0,49 м²), в Черновицкой (0,34 м²), Ивано-Франковской (0,33 м²), Одесской областях (0,33 м²);
- меньше других жилья строится в Донецкой (0,08 м²), Луганской (0,11 м²), Запорожской (0,12 м²), Кировоградской (0,12 м²), Днепропетровской областях (0,12 м²) областях [10, с. 21].

Предложение на рынке жилья можно также проанализировать еще и следующим образом. К примеру, в Донецкой области за 2007 год построено 3266 квартир и многоквартирных домов, что примерно составляет 1 квартира на 1400 человек [10, с. 22], в Украине в целом – 1 квартира примерно на 500 человек, в России – 1 квартира примерно на 230 человек (таблица 1). А из этого следует, что остальные 1399, 499 и 229 человек не смогут себе приобрести квартиру в этом году. Кто же будет тот, кто купит ее? Тот, кто это желает (а таких, как показано выше – много) и имеет возможность, а среди такого большого количества людей найдутся и состоятельные, которые имеют возможность заплатить за данную квартиру «большие» деньги. Вот и ответ на вопрос: «Кто же может позволить себе такое дорогое жилье?».

Статистические данные по Одесской области за 2007 год таковы [11, с.19, 61]:

- обеспеченность жильем в метрах на 1 человека:

- высокие показатели: Ананьевский (26,8 м²), Березовский (26,2 м²), Болградский (30,0 м²), Кодымский (27,2 м²), Ренийский (27,0 м²), Савранский (28,0 м²) районы;
- низкие показатели: г. Теплодар (14,9 м²), г. Ильичевск (18,2 м²), г. Одесса (18,3 м²), г. Южный (18,8 м²);
- строительство на 1 человека в год:
 - низкие показатели: Болградский, Ширяевский, Арцизский, Ананьевский, Измаильский, Великомихайловский, Любашевский, Татарбунарский районы менее 0,05 м²;
 - высокие показатели: г. Измаил (0,31 м²), в целом по области (0,33 м²), г. Ильичевск (0,41 м²), Коминтерновский (0,45 м²), Беляевский (0,46 м²) районы, г. Южный (0,46 м²), г. Одесса (0,48 м²), Овидиопольский (1,92 м²) район.

Анализ этих данных позволяет сделать вывод, что обеспеченность жильем в больших городах Одесской области ниже средних показателей обеспеченности жильем по области, несмотря на относительно большие объемы строительства. В периферийных районах же обеспеченность жильем относительно высока, что определяется, как видно, не высокими объемами строительства, а депопуляцией этих районов.

Приведенный выше статистические данные и их анализ свидетельствуют о том, что потребность жителей Украины в жилье очень велика, а предложение очень низкое, а в ряде территориальных образований (селах, городах и районах) практически отсутствует.

Литература

1. Державний комітет статистики України // Dokument HTML. – <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Housing Statistics in the European Union 2005/2006 // Dokument HTML. – <http://www.uepc.org/statistics/en/uepc-statistics-9.pdf>
3. Строительство в России 2008. Статистический сборник. // Dokument HTML. – <http://www.gks.ru>.

4. Understanding Poverty in America. Robert E. Rector and Kirk A. Johnson, Ph.D. // Dokument HTML. – <http://www.heritage.org/Research/Welfare/bg1713.cfm>
5. Living Parameters. // Dokument HTML. – <http://cityglance.org/facts/living.shtml>
6. Национальний статистический комітет Республіки Беларусь // Dokument HTML. – <http://belstat.gov.by/>
7. Агентство Республики Казахстан по статистике // Dokument HTML. – <http://www.stat.kz>
8. Єрмошенко М., Євтух О. Фінансові аспекти житлової проблеми в Україні // Актуальні проблеми економіки. – 2005. – №5. – С. 137-144.
9. Арбузов С. Активізація ролі іпотеки у вирішенні житлової проблеми в Україні // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 6. – С. 194-202.
10. Поташев Р.Е. Спрос и предложение на рынке недвижимости Украины и мира // Dokument HTML. – <http://roman-potashhev.narod.ru/Articles.html>
11. Житловий фонд Одеської області. Статистичний збірник. Одеса. 2008

Ключевые слова: жилье, обеспеченность, строительство, предложение, ценообразование.