

УДК 31: 330.5 (571.53)  
ББК 65.051.520.22 (2Рос)

О.А.Рогачева  
канд. экон. наук, докторант  
Байкальский государственный университет экономики и права,  
г. Иркутск  
oar30@isea.ru

## **ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛЬЯ И ЕГО СТОИМОСТНАЯ ОЦЕНКА КАК ПОКАЗАТЕЛЬ УРОВНЯ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

В статье приводится характеристика состояния жилого фонда и обеспеченность им населения Иркутской области, а также официальная и неофициальная стоимостная оценка жилья.

**Ключевые слова:** уровень жизни, жилой фонд.

O.A. Rogacheva

## **THE CHARACTERISTICS OF HOUSING AND ITS COST ESTIMATION AS AN INDICATOR OF LIVING STANDARDS OF THE IRKUTSK REGION**

The article presents the characteristics of the state of the housing stock and provision of the population of the Irkutsk region with it, as well as the official and informal cost estimation of housing.

**Keywords:** living standards, housing stock.

Категория «уровень жизни» или его синонимы («качество жизни», «благополучие») уже давно стали привычными как в научной среде, так и среди широкой общественности. Об актуальности уровня жизни населения регионов, необходимости его повышения и т.п. активно говорят в периоды выборов в центральные или местные органы власти. В период международного экономического кризиса в первую очередь обострилась проблема уровня жизни населения.

Измерение уровня жизни населения является одной из дискуссионных проблем современной статистики. В экономической теории не существует однозначного определения категории «уровень жизни населения», в связи с чем отсутствует и единая система статистических показателей. Подходы к формированию систем и подсистем таких показателей в статистической теории и практике различны, в зависимости от «узкого» и «широкого» толкования уровня жизни.

Оценка состояния жилищных условий населения включается во все разработанные системы показателей уровня жизни населения, как международные, так и российскую (после показателей доходов и потребления). В первую очередь жилищные условия населения характеризуются натуральными показателями (общей и среднедушевой площадью, численностью квартир и т.п.) однако для интегральной оценки уровня жиз-

ни или показателей накопленного у населения богатства (потребительского богатства) необходима и стоимостная оценка жилья. В соответствии с методологическими положениями при построении баланса основных фондов в разработку включаются основные фонды, состоящие в собственности граждан.<sup>1</sup>

В разработку основных фондов, находящихся в собственности граждан, включаются основные фонды, принадлежащие физическим лицам:

индивидуальный жилой фонд;

основные фонды личных подсобных хозяйств и фермерских хозяйств, не зарегистрированных как юридические лица (скот, многолетние насаждения, хозяйственные постройки).

Основные фонды, состоящие в собственности граждан, должны быть учтены по восстановительной стоимости, т.е. оценены в ценах соответствующего года.

Источником сведений о наличии и движении основных фондов, принадлежащих гражданам, служит бухгалтерская и статистическая отчетность организаций и данные выборочных обследований. Индивидуальные жилые здания оцениваются исходя из данных об их площади и цены 1 квадратного метра жилья. Стоимость приватизированных квартир рассчитывается отдельно и также включается в баланс собственности граждан. Расчет показателей по хозяйственным надворным постройкам базируется на соотношении стоимости хозяйственных построек и стоимости индивидуального жилого фонда. Это соотношение должно корректироваться на изменение цен, с учетом переоценки стоимости как жилого фонда, так и хозяйственных построек.

Расчет основных фондов, находящихся в собственности граждан, ведется на вспомогательных таблицах по видам основных фондов, на основании которых составляется баланс основных фондов граждан по полной и остаточной стоимости. Недостающие данные рассчитываются по соотношениям соответствующих показателей баланса основных фондов организаций. Данные баланса основных фондов граждан включаются в сводный баланс по частной форме собственности.

Общая площадь жилищного фонда Иркутской области на начало 2008 составила 50,5 млн. кв. м.<sup>2</sup> Жилищный фонд состоит из 83,3 тыс. многоквартирных и 213,6 тыс. индивидуальных домов. В общей сложности это 1015,0 тыс. жилых помещений средней площадью по 48,7 кв. м. Из числа жилых помещений 799,6 тыс. (79,4%) приходится на квартиры в многоквартирных жилых домах; 213, 6 или каждое пятое помеще-

---

<sup>1</sup> Методологические положения по статистике. – М.: Госкомстат России, 1996. – Вып.1. - С.336.

<sup>2</sup> Иркутская область в цифрах. 2008: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2009. - С. 77.

ние – индивидуальный жилой дом. Самое распространенное жилье – это 2-3-комнатные квартиры, их соответственно 41% и 35% от общего числа жилых помещений; на долю 4-комнатных и более квартир приходится всего 5% от общего жилого фонда области.<sup>3</sup> Эти данные свидетельствуют о большой скученности населения в пределах имеющихся жилищ, не соответствующей международным стандартам. По минимальным международным нормативам на каждого члена домашнего хозяйства требуется отдельная комната плюс комната совместного пребывания его членов.

По обеспеченности жильем Иркутская область занимает 63-е место в российской Федерации и 5-е среди регионов Сибирского федерального округа. В среднем на одного жителя приходится 20,1 кв.м.<sup>4</sup>, это на 1,2 кв. м. ниже среднероссийского уровня и на 9,9 кв.м. ниже минимального международного норматива.

Подробные данные о жилищных условиях содержатся в переписи населения России 2002 года. По данным переписи, отдельные квартиры имеют 657,9 тыс. домашних хозяйств (1805,7 тыс. человек или 69,9% населения области). В индивидуальных домах проживает 498,9 тыс. человек (19,3%) населения. В коммунальных квартирах проживает 13,2 тыс. человек (0,5% населения области). Половину жильцов коммуналки составляют жители областного центра. В общежитиях проживает 92,2 тыс. человек (3,6%). За период с 2002 по 2007 гг. доля проживающих в общежитии снизилась до 1,9% в связи с приватизацией, после которой комнаты или малометражные квартиры рассматриваются уже как отдельные квартиры. Снимают жилье у отдельных граждан 100 тыс. человек (4,2%). Это свыше 32 тыс. домашних хозяйств, состоящих в основном из 2-3 человек и 7 тыс. одиночек. Более 3 тыс. человек (0,1% населения области) проживают в других жилых помещениях, не всегда пригодных для жилья (юрты, вагончики, гаражи и т.п.). Впервые при проведении последней переписи населения выделялась такая категория населения как бездомные. В Иркутской области зарегистрировано 1344 бездомным - людей по каким-либо причинам не имеющих постоянного места жительства.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> О жилищных проблемах в муниципальных образованиях Иркутской области: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2008. - С.1.

<sup>4</sup> О жилищных проблемах в муниципальных образованиях Иркутской области: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2008. - С.6.

<sup>5</sup> О жилищных проблемах в муниципальных образованиях Иркутской области: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2008. - С.8.

На учете для получения жилья состоит 5% семей от общего их числа.<sup>6</sup> По данным выборочного обследования домашних хозяйств только 38% семей считают свои жилищные условия отличными или хорошими, а 22% - плохими или очень плохими. Среди семей, не удовлетворенных жилищными условиями, 85,9% не имеют возможности для улучшения жилищных условий и оснований для постановки на учет в органах местного самоуправления.<sup>7</sup>

Начиная с 2004 года объем жилищного строительства в Иркутской области увеличивается, однако темпы его роста и цены на жилье оставляют желать лучшего. Так в 2008 году ввод в действие жилых домов составил 7,4 тыс. квартир общей площадью 584,9 тыс. кв.м., что составило 101,7% к 2007 году.<sup>8</sup> На конец 2007 года средняя цена 1 кв. метра на первичном рынке жилья составила 49 616,7 рублей.<sup>9</sup> По этому показателю Иркутская область находится на 6 месте в России. В то же время по показателю ввода жилья на душу постоянного населения в Сибирском федеральном округе Иркутская область занимает одно из последних мест (после нас только Забайкальский край и Тыва).<sup>10</sup> По официальным данным цена жилья на первичном рынке в 2,1 раза превышает фактическую стоимость строительства (без учета индивидуальных застройщиков).<sup>11</sup> В это же время средняя цена на вторичном рынке составляла 44 402 рубля за 1 кв. м.<sup>12</sup> Исходя из этих цен и среднего размера душевого дохода, семья из 3 человек, имея средний доход и перейдя на жесткий режим экономии (в пределах прожиточного минимума), должна откладывать все оставшиеся средства на приобретение квартиры площадью 54 кв.м. на вторичном рынке жилья в течение 8,5 лет. И это при условии

---

<sup>6</sup> Иркутская область в цифрах. 2008: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2009. - С. 76.

<sup>7</sup> О жилищных проблемах в муниципальных образованиях Иркутской области: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2008. - С.8.

<sup>8</sup> Иркутская область в цифрах. 2008: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2009. - С.159-161.

<sup>9</sup> Регионы России. Социально-экономические показатели. 2009: стат.сб.:— М.: Росстат, 2009.

<sup>10</sup> Иркутская область в цифрах. 2008: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2009. - С.160.

<sup>11</sup> О жилищных проблемах в муниципальных образованиях Иркутской области: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2008. - С.15.

<sup>12</sup> Регионы России. Социально-экономические показатели. 2009: стат.сб.:— М.: Росстат, 2009.

стабильности цен на товары и услуги потребительской корзины и фиксированной стоимости жилья.

Большая часть жилищного фонда России оценивается районными бюро технической инвентаризации, по ценам ниже рыночных. На конец 2007 года непроектные основные фонды Иркутской области, находящиеся в собственности граждан оценены в 61 133 млн. рублей.<sup>13</sup> Если весь жилой фонд на начало 2008 года пересчитать по средней стоимости его приобретения на конец 2007 года, то полная восстановительная стоимость жилого фонда можно выразить суммой 2 505 643 млн. рублей. Поскольку износ жилья составляет в среднем по Иркутской области около 27%<sup>14</sup>, то остаточную восстановительную стоимость можно выразить суммой 1829 119,65 млн. рублей, что почти в 30 раз превышает официальную оценку. Оценка стоимости жилья по средней цене на вторичном рынке жилья дает сумму 2 243 301, что превышает официальную оценку более чем в 36 раз.

Таким образом, исходя из рыночных цен, среднюю стоимость жилья в Иркутской области на начало 2008 года в расчете на домашнее хозяйство можно оценить в 1863,18 тыс. рублей, в расчете на человека – 722,78 тыс. рублей.

#### Список литературы:

1. Методологические положения по статистике. – М.: Госкомстат России, 1996. – Вып.1.
2. Иркутская область в цифрах. 2008: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2009.
3. Основные фонды в экономике Иркутской области. 1995-2008: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2009.
4. О жилищных проблемах в муниципальных образованиях Иркутской области: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2008.
5. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2009: стат.сб.:– М.: Росстат, 2009.

---

<sup>13</sup> Основные фонды в экономике Иркутской области. 1995-2008: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2009. - С. 17.

<sup>14</sup> Основные фонды в экономике Иркутской области. 1995-2008: стат. сб.: Иркутск: Росстат Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, 2009.- С. 17.

6. Нестеров Л. Домашнее хозяйство и накопление потребительского богатства / Нестеров Л. // Вопросы статистики. – 1998.-№1.- С.13-20.