

УДК 332.85:314

## ОСОБЕННОСТИ ВЗАИМОВЛИЯНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И РЫНКА ЖИЛЬЯ

А.Б. Асылбаев

Раскрываются особенности взаимосвязи населения и рынка жилья. Рассмотрено влияние рынка жилья на демографию и дана краткая характеристика локализации рынка жилья.

*Ключевые слова:* рынок жилой недвижимости; домохозяйства; население; локализация рынка жилья.

---

## FEATURES OF INTERFERENCE OF THE POPULATION AND THE HABITATION MARKET

A.B. Asylbaev

Features of interrelation between the population and the habitation market are described. Influence of the market of habitation on a demography is considered. The short characteristic of localisation of the market of habitation is given.

*Key words:* the market of inhabited real estate; a household; the population; localisation of the market of habitation.

Связь между населением и жильем на первый взгляд очевидна. Жилье необходимо для проживания человека независимо от его общественного статуса. Возникает вопрос: есть ли зависимость между населением и жильем? Народонаселение, население – естественно исторически складывающаяся в процессе производства и воспроизводства непосредственной жизни совокупность людей, главный материальный компонент человеческого общества [1]. Жилое помещение – отдельная единица жилищного фонда, предназначенная и используемая для постоянного или временного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики [2]. Жилое помещение – это изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната [3]. Это две составляющие экономики народного хозяйства. Одни исследователи изучают демографию, другие – рынок жилья. Нас интересует именно коррелированность и зависимость этих двух составляющих. При этом сложность анализа заключается в выявлении зон влияния, особенностей взаимосвязи и факторов сбалансированного соответствия жилья и населения. Ввиду этих сложностей зависимость между населением и жильем не столь однозначна, как это может показаться на первый взгляд.

Изучением населения занимается наука демография (от греч. *demos* – народ и *grapho* – пишу),

а также раздел статистики, который изучает состав и движение населения [4]. Вопросами же рынка жилья, строительства, жилищных условий занимаются экономические, юридические, технические и социальные науки. Экономическая наука определяет целесообразность строительства жилья, юридическая – правомерность, техническая – возможность, а социальная – значимость и необходимость жилья для общества.

Известно, что жилье – это товар первичной необходимости, как хлеб, вода и др., в нем нуждается каждый человек. Жилье определяется также как место индивидуального пребывания. Следовательно, жилье, а именно его форма, вид и “начинка”, будет отвечать требованиям индивида и характеризовать его как личность, раскрывать и показывать его образ сосуществования в обществе. В связи с этим жилье и человек – это объективная взаимосвязь, которая существует на протяжении всей жизни человека. Характеристика жилья (например, место расположения, качество и площадь) влияет на возможности человека воспользоваться благами общества. Наличие благ и расстояние до них, в частности “шаговая” доступность, наличие общественного транспорта, а также каких-либо полезностей в районе определяют ценность этого жилья.

Каждый человек в течение всей своей жизни хоть раз задается вопросом о месте и условиях своего проживания. Экономически активное население

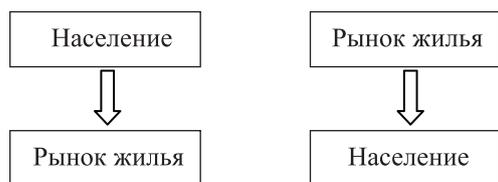


Рисунок 1 – Взаимосвязь населения и жилья

ние имеет общую тенденцию, связанную, прежде всего, со стремлением иметь достойное жилье. Поэтому связь жилья и человека неоспорима. Это проблема не только одного человека, она касается всех, так как человек может проживать только в социуме. Социум имеет свойство системности, в том числе и в жилищной политике. Поэтому связь жилья и населения системная, более того, эта связь взаимная. Как и при любых системных отношениях, есть субъект и объект влияния. Иначе говоря, взаимосвязь населения и жилья имеет два направления, когда население является субъектом, жилье – объектом, и наоборот (рисунок 1).

При детальном рассмотрении двух вариантов становятся очевидными сложность и неизученность связей. Известно, что демографические факторы могут повлиять на рынок жилья. Демографическими показателями, определяющими спрос на жилье, являются не только соотношение городского и сельского населения, но и темпы образования новых семей, уровень миграции, количество сложных домохозяйств и др. [5]. Рассмотрим эти и прочие факторы влияния по следующим направлениям (см. рисунок 1).

**1. Население – рынок жилья.** Увеличение рождаемости повышает спрос на жилье, но этот спрос отразится на рынке жилой недвижимости через 18–20 лет, так как с наступлением совершеннолетия дети стремятся отделиться от родителей. В возрасте 18–30 лет молодое население активно вступает в брак. В 2012 году активный возраст вступления в брак у мужчин составлял 25–29 лет, а у женщин – 20–24 года. Из данных рисунка 2 можно предположить, что при создании семьи молодожены стремятся отделиться от родительского дома методом приобретения жилья в собственность или аренду.

Увеличение рождаемости приводит к увеличению браков, что в свою очередь повышает спрос на жилье. Количество разводов также может способствовать росту спроса на жилье, в связи с разделением партнерами общего имущества. При разводе каждый партнер стремится обзавестись своим жильем, и только при невозможности приобрести его он возвращается к родственникам. На диаграмме

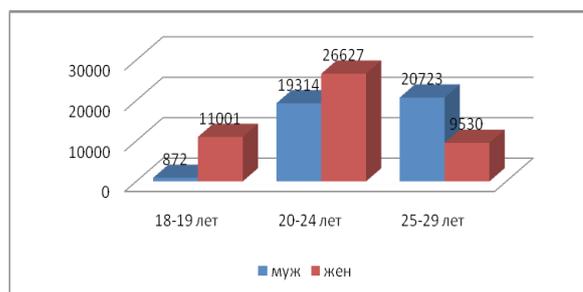


Рисунок 2 – Браки по возрастным группам в 2012 году [6]

(рисунок 3) видно, что в республике до 2012 года количество браков и разводов увеличивалось. И их суммарное значение является основанием для повышения спроса на рынке жилой недвижимости.

Очевидно, что сокращение рождаемости приводит к старению населения. Люди такого возраста менее мобильны при решении вопроса о месте проживания. Они стараются остаться при своем жилье либо сменить его с учетом своих физических возможностей, что приводит к увеличению спроса на жилье с особыми параметрами: отсутствие этажности, близость к инфраструктуре, спальные районы. Есть основания полагать, что увеличится спрос на малогабаритное жилье и “выброс” на рынок домов и квартир с большими площадями. Не менее важными факторами наступления такой ситуации являются налог на недвижимость и стоимость проживания в домах и квартирах. В преклонном возрасте родители обычно остаются одни не только с имуществом, но и со всеми затратами на содержание жилья. Доходы пенсионеров не позволяют содержать такое жилье, следовательно, будет подниматься вопрос о смене жилья либо условий проживания. Не исключается возможность обмена жилья либо перекладывание затрат, связанных с его содержанием, на плечи детей. Сам факт активного старения населения влечет за собой социальные последствия. Даже в преклонном возрасте у многих родителей остается открытым вопрос об обеспечении своих детей достойным жильем.

Фактор увеличения смертности неоднозначен и при изучении выявляется, что он приводит к снижению не спроса на жилье, а среднего размера домохозяйств. На сегодняшний день средний размер домохозяйств в Кыргызстане составляет 4,2 человека [7].

Увеличение внутренней и внешней миграции в определенный регион приводит к активизации спроса на этом рынке жилья, что, в свою очередь,

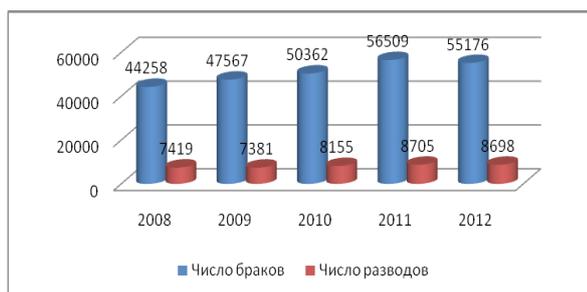


Рисунок 3 – Число браков и разводов в 2008–2012 гг. [6]

может снизить спрос на жилье в покидаемых регионах. В связи с этим очевиден факт так называемых демографических “пустот”. Например, Бишкек не справляется с притоком населения, и обеспечение его жильем перекладывается на плечи самих переселенцев. В покинутых регионах стоимость жилья снижается, так как снижается спрос. Средняя фактическая стоимость одного квадратного метра общей площади индивидуальных жилых домов в г. Бишкеке составляет 24,6 тыс. сом., что в 1,9 раза выше, чем в среднем по республике. Самая дешевая стоимость жилья – в Иссык-Кульской (7 тыс. сом.) и Баткенской (7,6 тыс. сом.) областях.

**2. Рынок жилья и населения.** На рождаемость населения могут повлиять условия доступности жилья. Если эти условия тяжелые, то семья может отказать от появления детей в ближайшее время. Со временем, когда семейный доход увеличится или появится возможность участия в государственной программе по доступности жилья, у семейной пары появляется возможность решения вопроса о рождении ребенка. Но срок ожидания наступления такой возможности у женщин резко ограничен в связи с их физиологической способностью к деторождению. Поэтому неслучайно в западных странах пары, которые вовремя не завели детей, усыновляют их в зрелом и преклонном возрасте, но уже при решенных жилищных проблемах.

Увеличение количества жилья и улучшение жилищных условий в одном регионе, например в столице, может привести как к внутренней, так и к внешней миграции. Государство может контролировать расселение мигрантов в городах-спутниках столицы, например Канте, Токмоке, Кара-Балте. Подчеркиваем необходимость распределения социальной нагрузки из столицы в города-спутники.

Не менее важными факторами влияния жилья на население представляются форма проживания и вид жилья. Например, граждане, проживающие в арендном жилье, более мобильны и склонны к переезду как внутри города, так и за его преде-

лами для решения своего жилищного вопроса. Население, проживающее в квартирах, легче расстается со своим жильем, чем собственники индивидуальных жилых домов. Это связано с трудностью продажи индивидуальных домов и их разнотипностью. Многоквартирные дома более однотипны и подвержены быстрой продаже.

Есть основания полагать, что в населенных пунктах, где жилье теряет свою ценность по каким-либо причинам (экономическим, территориальным, экологическим и т. д.), активизируются миграционные процессы.

Социальный статус человека в значительной степени определяется тем, в каком доме и в каком районе он живет. Нельзя отрицать, что существуют критерии, по которым можно определить социальный статус гражданина. Например:

- отсутствие жилья – лицо без определенного местожительства;
- социальное жилье – малоимущий либо незащищенный класс населения;
- элитное жилье – обеспеченный и богатый класс общества.

Немаловажным фактором, определяющим влияние жилья на население, считается локализация рынка жилой недвижимости. Локализация отличается от сегментации рынка жилья территориальной привязанностью. В свою очередь территориальная привязанность может происходить по различным критериям:

- локализация рынка жилья по национальным критериям, то есть имеются районы города или целые населенные пункты, где проживает преимущественно один этнос;
- локализация рынка жилья может происходить и по доходности граждан, определяющей его общественный статус. Появляются так называемые VIP-городки для состоятельных и богатых людей, например Ницца, Царское Село и т. д. Эти районы характеризуются экологичностью, наличием инфраструктуры и транспортной развитостью. Другие граждане, которые не способны приобрести дорогие участки, покупают более дешевые, порой располагающиеся вблизи свалок, крупных рынков, где отсутствует инфраструктура и общественное транспортное обслуживание;
- локализация рынка жилья по принципу “местный” и “неместный”, когда “неместные” могут располагаться в одном населенном пункте или районе города, а местные продолжают жить в своем привычном месте и выбирают более перспективные районы, так как лучше ориентируются на данном рынке жилья.

Жители локализованных новостроек вблизи и внутри столицы хотят иметь такие же жилищные условия и инфраструктуру, как в городе, и всегда будут обвинять власть в ограничении своих прав, движимые чувством социальной несправедливости. Такая категория граждан легко поддается агитации на призывы проведения акций протеста и смене руководства города и республики в целом.

При всей неоднозначности локализации рынка жилья считаем, что это разграничение может привести к социальной напряженности и чувству социальной несправедливости. В связи с этим есть все основания утверждать, что локализация рынка должна контролироваться и регулироваться государственными органами.

На основании изложенного выше приходим к выводу, что связь между населением и жильем существует, она носит многовекторный характер, и эти две составляющие оказывают влияние друг на друга. Население влияет на жилье через спрос и предложение на него. Жилье, в свою очередь, является причиной миграции населения, отделения детей от родителей, регулирует количество детей в семье, возраст вступления в брак и т. д.

В связи с этим без полноценного и всестороннего изучения демографических особенностей рынка жилья невозможно удовлетворить потребности населения в нем.

#### *Литература*

1. Демографический энциклопедический словарь / гл. ред. Д.И. Валентей. М.: Сов. энциклопедия, 1985.
2. Жилищный кодекс Кыргызской Республики. Бишкек, 2013.
3. Асаул А.Н. и др. Экономика и управление недвижимостью: учеб. для вузов / А.Н. Асаул, Г.В. Кумсков, М.Т. Касымова, А.Б. Асылбаев, К.Н. Ниязалиева. Бишкек: Айат, 2012. 428 с.
4. Толковый словарь русского языка / сост. Д.Н. Ушаков. М.: Астрель; Аст, 2000.
5. Асылбаев А.Б. Анализ и влияние структуры населения на рынок жилой недвижимости / А.Б. Асылбаев // Вестник КРСУ. 2014. Т. 14. № 2. С. 9–12.
6. Демографический ежегодник КР. 2008–2012 гг. / Нацстатком КР. Бишкек, 2013. С. 220–222.
7. Уровень жизни населения КР. 2008–2012 гг. / Нацстатком КР. Бишкек, 2013.