

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет социальных наук
Кафедра социологии
Направление подготовки 39.03.01 – Социология
Профиль: Экономическая социология

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой

_____ В. В. Проказин

«_____» _____ 2016 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Жилищные предпочтения благовещенцев

Исполнитель

студент группы 263 об _____

(подпись, дата)

А.А. Кирпичев

Руководитель

доцент, к. п. н _____

(подпись, дата)

Н.В. Болтенков

Нормоконтроль

доцент, к. п. н _____

(подпись, дата)

Н.В. Болтенков

Благовещенск 2016

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 69 стр., 10 таблиц, 23 рисунка, 1 приложение, 50 источников

ЖИЛЬЕ, ЖИЛИЩНЫЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ, КАЧЕСТВО ЖИЗНИ,
КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ЖИЛИЩНАЯ
ПОЛИТИКА

В данной работе рассматривает проблема жилищных предпочтений населения. В первой главе рассматривает жилье, как важный фактор уровня и качества жизни, а также факторы, влияющие на жилищные предпочтения населения.

Во второй главе представлены результаты исследования жилищных предпочтений жителей г. Благовещенска.

Объект работы – жилищные предпочтения граждан.

Предмет – жилищные предпочтения ,

Цель данной работы – выявить факторы, влияющие на жилищные предпочтения граждан.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Теоретические аспекты исследования жилищных предпочтений	6
1.1 Жилищная проблема и направления ее решения в России	6
1.2 Проблема выбора жилья в современных социально-экономических условиях	12
1.3 Особенности регионального решения жилищной проблемы	16
1.4 Факторы, влияющие на жилищные предпочтения населения	20
2 Социологическое исследование жилищных предпочтений жителей г. Благовещенска	22
2.1 Программа социологического исследования на тему «Жилищные предпочтения жителей г. Благовещенска»	22
2.2 Анализ и интерпретация результатов исследования	31
Заключение	53
Библиографический список	58
Приложение А «Инструментарий исследования»	63

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная проблема является одной из самых значимых и актуальных социальных проблем современной России. Одной из главных задач государства в социальной политике – обеспечение достойных условиях для жизни граждан. Реализация этой задачи без решения проблемы с жильем невозможно.

Актуальность проблемы. Важным показателем развития любой страны, любого региона являются жилищные условия населения, так как уровень доступности и комфортности жилья отражает экономические возможности и социальные приоритеты общества, личное благосостояние и бюджетные ограничения индивида. Это своего рода результат индивидуальных предпочтений граждан и государственных стратегий, своеобразное сочетание частных и общественных интересов. Именно поэтому возникает потребность в том, чтобы узнать жилищные предпочтения граждан. Это позволяет решить сразу несколько задач. Во-первых, изучение жилищных предпочтений необходимо для компаний, которые занимаются строительством, чтобы иметь представление о спросе в данном сегменте рынка. Во-вторых, изучение жилищных предпочтений показывает на сколько граждане удовлетворены существующей жилищной политикой в стране, а также на сколько эта политика эффективна.

Актуальность темы исследования определяется современным этапом развития российского общества, проведением социально-политических и экономических преобразований в условиях перехода к экономике рыночных отношений. Происходят коренные изменения в экономической и политической сферах российского общества.

Практическая значимость полученных результатов состоит в возможности их применения для решения прикладных маркетинговых задач, таких как описание и сегментирование потребителей на рынке жилья,

прогнозирование спроса, а также разработка и продвижение продукта на данном рынке.

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. Проблемам ее измерения и прогнозирования жилищных предпочтения населения занимались такие ученые, как А. Б. Гусев, А. Н. Краснопольская, М. М. Минченко, Н. Н. Ноздрина, О. С. Пчелинцев, Г. М. Стерник, С. Р. Хачатрян, Е. М. Щербакова.

Объектом данной работы является жилищные предпочтения граждан.

Предмет – факторы, влияющие на жилищные предпочтения.

Гипотеза исследования – важнейшим фактором при выборе жилья является его цена, этот фактор влияет и на другие факторы.

Цель данной работы – выявить факторы, влияющие на жилищные предпочтения граждан.

Чтобы реализовать эту цель необходимо решить следующие задачи:

1. Рассмотреть жилье, как важнейший фактор уровня и качества жизни населения.
2. Выделить особенности выбора жилья в современных экономических условиях.
3. Выделить основные факторы влияющие на жилищные предпочтения населения.
4. Разработать программу для изучения жилищных предпочтений жителей г. Благовещенска.

Методы, использовались в данной курсовой работе: общенаучные – дедукция, индукция, синтез, анализ и структурно-функциональный метод; эмпирический метод – анкетирование.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРЕДПОЧТЕНИЙ

1.1 Жилье как важнейший фактор уровня и качества жизни населения

Одной из важнейших потребностей человека является потребность в жилье. С этой точки зрения достижение высокого уровня обеспеченности жильем является одной из целей человеческого развития. Вместе с тем обеспеченность жильем является одним из условий развития человеческого потенциала. Человек, не имеющий нормальных условий существования, не может успешно работать, достигать успехов в своей деятельности. Без нормальных жилищных условий нельзя достичь таких целей человеческого развития, как долголетие, здоровье, образование. Человек должен иметь нормальные условия проживания и возможности их выбора: форму владения, месторасположение, другие характеристики жилья.

Прогрессивное развитие человеческого общества невозможно без повышения уровня жизни и благосостояния его населения. Повышение жизненного уровня рассматривается в качестве основной цели социально-экономического развития страны. Политика государства должна, прежде всего, направляться на достижение благосостояния и развитие населения, а также на поощрение его стремления к социальному прогрессу.

Уровень жизни населения – это социальный индикатор, отражающий степень удовлетворения материальных и духовных потребностей человека, складывающийся из нескольких компонентов: уровня текущего дохода, объема потребляемых благ и используемых услуг, установившихся цен на товары и услуги, обеспеченности жильем и уровнем его благоустройства, а также доступности образования, медицинского и бытового обслуживания, степени безопасности жизнедеятельности и др.[15, с.74]..

Важной составляющей благосостояния людей является такой его компонент как жилье. Энциклопедическое определение жилья: «одно из основных материальных условий существования человека». Вместе с тем четкого определения термина «жилье» в российском законодательстве нет, несмотря на то, что в соответствии со ст. 40 Конституции РФ «каждый имеет право на жилище». Характерно, что даже в юридической литературе употребляется термин «жилье» скорее бытового плана.

Жилье – это малоэтажное здание (дом) или квартира в многоэтажном жилом здании (доме), характеризующаяся совокупностью жилых, вспомогательных и подсобных помещений (зданий, построек) с определенными элементами обеспечения жизнедеятельности человека[25 с.36].

В экономической литературе одним и тем же словом «жилье» обозначается два принципиально отличающихся друг от друга понятия. Первое из них – жилищный фонд – относится к самим строениям и домам как к объектам собственности и может быть разбито на ряд более мелких понятий.

Жилой фонд – совокупность жилых помещений с относящимися к ним вспомогательными помещениями, как в жилых, так и в нежилых строениях. Величина жилого фонда определяется по числу квадратных метров, как жилой, так и общей площади. Жилое помещение – квартира, отдельная комната или несколько комнат в квартире используемой для жилья [13, с. 163].

Второе понятие относится к аспекту текущего функционирования жилья. Каждая единица жилого фонда может производить ряд потребительских услуг: служить убежищем, средством развития семьи, местом отдыха и т.д. Все это называют жилищными услугами, и, если бы мы хотели выразить их количественно, нам пришлось бы их измерить за определенный период времени.

Действительно, если единица жилищного фонда не разрушена или физически не повреждена, она производит непрерывный поток жилищных услуг. Именно эту сторону понятия «жилье» мы имеем в виду, когда изучаем, например, рынок жилья, сдаваемого в наем, так как на этом рынке продаются и покупаются не сами строения, а жилищные услуги, предоставляемые этими строениями.

Жилье по своей природе достаточно специфично – с одной стороны, оно выступает как объект потребления (потребление жилищных услуг), а с другой – как товар (купля-продажа жилищного фонда как объекта собственности).

Жилье как объект экономических отношений можно рассматривать: во-первых, по фазам воспроизводства, то есть в связи с производством, распределением, обменом и потреблением жилья. Во-вторых, это экономические отношения по вертикали, с участием государства как высшего субъекта управленческих отношений и как инвестора, и по горизонтали, с участием субъектов строительства (отношения между физическими и юридическими лицами) [22, с.59].

В исследовании жилья уместно также проводить грань между понятием жилого имущества и непосредственно жилья. В первом случае мы говорим скорее о собственности, об обладании законными претензиями, преимуществами и правами, присущими владению жильем. Последнее представляет собой конкретный участок земли с «добавленными» к нему компонентами.

С точки зрения экономической теории жилье является «частным товаром» только на уровне жилого помещения (квартиры, комнаты). Уже как жилое строение оно становится частью инфраструктуры и подчиняется, наряду с экономическими, экологическим и эстетическим критериям (то есть приобретает черты общественного товара). [12, с.105].

Жилье более долговечно, чем большинство других товаров (срок службы жилья – 100–150 лет). Но количество жилищных услуг,

обеспечиваемых любым жилищем, с течением времени уменьшается. Это сокращение обусловлено физическим износом, технологическим старением и изменением моды на жилье (то есть моральным износом). Владелец жилья может контролировать темпы его физического износа, тратя время и деньги на ремонт и техническое обслуживание. У него имеются стимулы, потому что обслуживание и ремонт повышают количество жилищных услуг, обеспечиваемых данным жилищем. В случае аренды или продажи покупатель готов платить за него больше, то есть улучшение технического обслуживания повышает квартплату и рыночную стоимость. Поддержание жилища в хорошем состоянии становится еще более выгодным, если цены на него неуклонно растут. В результате темпы износа жилищ замедляются, а количество домов и квартир, изъятых из обращения, уменьшается [19, с.89].

Высокая стоимость жилья приводит к следующим последствиям. Во-первых, из-за необходимости крупных инвестиций в домовладения многие семьи арендуют жилье, вместо того чтобы приобретать его в собственность. Во обеспечения человека, жилье находится на четвертом месте после пищевых товаров, одежды и обуви), жилье в то же время имеет ярко выраженные черты престижного товара, который свидетельствует о социальном статусе владельца.

В-третьих, жилье, с одной стороны, является потребительским благом, необходимым для жизнедеятельности человека, а с другой – его приобретение можно рассматривать как способ вложения капитала. Это «капитальное» благо, имеющее высокую капитальную стоимость и, следовательно, цену.

В-четвертых, жилье является единственным товаром, который способен стимулировать труд и сбережения, так как возможность получения жилья может быть более действенным стимулом к труду, чем заработная плата, к тому же осуществить покупку жилья можно только на основе средств, накопленных в течение достаточно длительного периода времени.

В-пятых, жилье относится к числу товаров, потребность в которых практически не насыщаема.

В-шестых, жилье выступает не просто как потребительское благо. Это одно из условий жизнедеятельности людей, элемент сферы семейных отношений, неотъемлемая черта образа жизни.

В-седьмых, жилье – самый долговечный из всех товаров, следовательно, он обеспечивает условия существования и развития не одного поколения людей.

В-восьмых, жилье имеет свой набор характеристик, и оно привязано к определенному местоположению.

В-девятых, смена потребляемого жилья, в отличие от любого другого товара, связана с высокими издержками[17].

В последнее время пришло понимание того, что для полноценного развития город, помимо продуманной стратегии, должен обладать качественной средой. Единая система «человек – жилая ячейка – здание – двор (квартал) – микрорайон – жилой район города» и получила в последнее время название «жилая среда». Формирование среды – это формирование образа жизни. Поэтому создание определенного социального качества среды и всей системы жизнеобустройства является одним из решающих требований ко всем структурам, так или иначе задействованным в градостроительстве. Город – это особым образом организованное, обитаемое жизненное пространство. Он создается (строится) и постоянно обустроивается (в этом контексте правильнее градостроительство называть градоустройством) деятельностью людей, повседневные запросы которых и составляют собственно социальную «подоснову» сотворения городских ландшафтов. Любые фрагменты городской среды хороши, если они рожают у человека ощущение соответствия его представлениям о комфорте и удобстве.

Основной характеристикой жилища перестает быть только количество квадратных метров общей площади и уровень благоустройства. В число жилищных стандартов включаются: отдельное проживание каждого

домохозяйства, обеспеченность всех членов домохозяйства как минимум отдельной комнатой, а при более высоких стандартах – наличие общей комнаты.

Новые экономические реалии страны в корне изменили практически все аспекты проектирования и строительства жилища. Между тем, в самом начале 1990-х годов архитектурная социология оперировала примерно следующим упрощенным расчетом на ближайшую перспективу: 10 % очень богатых людей будут жить в особняках или очень больших, в основном реконструированных домах или в просторных квартирах новых домов и лишь 20 % социально незащищенным гражданам потребуется переселение в бесплатное жилище, для чего могут быть использованы индустриальные крупнопанельные жилые дома массового производства с экономичными квартирами, спроектированные в предыдущие годы. Однако неудачи российской экономики увеличили численность социально незащищенных групп населения до 58 % [3, с. 92].

Продолжение односторонней ориентации на развитие только рыночных отношений в жилищной сфере может привести к опасному нарастанию социальной напряженности и затруднит ход экономических преобразований, а в дальнейшем потребует коррекции курса жилищной реформы. В этой связи необходимо сделать важное предложение, которое можно сформулировать как переход от единого усредненного качества всего жилищного фонда к разделению на бесплатное (социальное) жилье с нормативно гарантируемым уровнем комфорта и качества, и ненормируемое (коммерческое) жилище с учетом конкретного заказа.

Для специалистов в сфере жилища наличие двух категорий – коммерческого (рыночного) и социального (муниципального) жилища – стало общим местом профессионального знания. На наш взгляд, различие между ними является вполне очевидным: основные черты коммерческого жилища определяются спросом и предложением, а социальное – есть форма оказания обществом помощи в приобретении жилья менее обеспеченным

своим членам. А вот связанные с этим различием выводы о соотношении коммерческого и социального компонентов в жилищной системы России, носят дискуссионный характер. Одни специалисты доказывают, что в настоящее время государство не в состоянии субсидировать большие объемы жилищного строительства, и потому социальное жилище следует предоставлять лишь наименее обеспеченным, а остальных ждет рынок. Другие полагают, что в подавляющей своей массе население не в состоянии оплачивать рыночную стоимость жилища, и государству придется изыскивать ресурсы для финансирования основных объемов жилищного строительства, чтобы предотвратить формирование армии бездомных и связанные с этим социальные проблемы[14, с.117]..

1.2 Проблема выбора жилья в современных социально-экономических условиях

Выбор жилища – важнейшее проявление экономического выбора человека. Основными критериями выбора жилья являются его потребительские свойства, определяющие для покупателя полезность этого блага, и цена. Потребительские свойства можно, в свою очередь, выразить двумя характеристиками – качеством (функциональность, комфортность, экологичность, эстетичность и т.д.) и количеством (размеры жилища), а цена определяется размером бюджетных ограничений покупателя. Предпочитая высокое качество жилья, человек может пожертвовать, в некоторой степени, размерами жилища. И, наоборот, нуждаясь в больших размерах жилища, семья может удовлетвориться жильем меньшего качества[1, с.37].

Потребительские жилищные предпочтения не стоят на месте – современная динамичная жизнь диктует свои законы и порядки, увеличивается автономность и самореализация каждого индивида, степень его свободы. Чем в стране ниже затраты на питание и одежду, тем выше доля затрат на оплату жилья, что объясняется повышенным качеством жилья и высокой степенью обеспеченности им. Жилье является «товаром

престижного спроса», поэтому люди стремятся приобрести комфортабельные дома и квартиры не только ради удобства, но и общественного положения.

С развитием и совершенствованием общества и индивидуума, развиваются и совершенствуются социальные потребности человека в жилище. Именно качественные характеристики жилища характеризуют степень соответствия жилища социальным потребностям индивидуума. По мере роста благосостояния и социального статуса человека и увеличения возможностей потребительского выбора жилища, в потребительском наборе все большую роль играют качественные характеристики. [11, с.87].

Потребность в жилище является одной из базовых потребностей человека, поскольку основным назначением жилища, прежде всего, является защита от неблагоприятных факторов внешней среды природного, социального и техногенного характера. Из низкой величины средних затрат населения страны на пищу и одежду следует лишь то, что при прочих равных условиях страна территориально расположена в местностях с благоприятным для проживания людей климатом, для которых характерна также и сравнительно низкая стоимость жилья, связанная с низким уровнем затрат на его возведение и содержание.

Потребность человека в жилье зависит от многих факторов и в принципе безгранична. Поэтому суть жилищной проблемы заключается в дефиците жилья, рассчитанном исходя из определенных нормативов, стандартов жилищной обеспеченности. Всего выделяют четыре ступени дефицита.

Первая – абсолютный дефицит, когда количество жилых ячеек меньше числа домохозяйств.

Вторая – структурный дефицит, означающий несоответствие структуры жилищного фонда структуре семей (например, недостаток одно- и многокомнатных квартир при избытке двухкомнатных).

Третья – неудовлетворенность качественными характеристиками жилья (площадь кухни и коридора, наличие центрального отопления, горячего водоснабжения, отдельный санузел, балкон и т.д.).

Четвертая – потребность в престижном жилье повышенного качества. [21].

С точки зрения обеспечения населения жильем выделяют следующие три группы показателей:

- изменения объема жилья;
- изменения стоимости жилья;
- доступности жилья

Показатели изменения объема жилья включают: введенную в эксплуатацию жилую площадь; количество введенных домов, квартир (их площадь, структура); структуру жилищного фонда (городское или сельское, индивидуальное или многоквартирное); количество кв. м жилья на одного человека (показатель обеспеченности жильем).

В состав показателей изменения стоимости жилья входят: индекс стоимости жилья (средний уровень цен на жилье), индекс ценового ожидания (темпы изменения цен на жилье) и индекс доходности жилья (экономическая целесообразность инвестиций в жилье). Данные показатели являются основными при анализе цен, однако эта группа может включать большее количество показателей (как абсолютных, так и относительных) [18, с. 165].

Индекс стоимости жилой недвижимости не отражает цены конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Например, умножение индекса на полное число квадратных метров в городе показывает полную стоимость жилого фонда; умножение индекса на годовой объем продаж квадратных метров отражает оборот квартирного рынка.

Применение индекса доходности жилья позволяет, с одной стороны, провести мониторинг доходности вложений в жилую недвижимость, а с другой – оценивать уровень доходности на рынке жилой недвижимости в целом. [17, с.207].

В целом доступность жилья имеет тесную связь с демографическими, социально-экономическими характеристиками текущего уровня благосостояния населения, параметрами бюджетной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда.

Изменение спроса на жилье зависит от таких факторов, как:

- 1) потребительские вкусы или предпочтения покупателей;
- 2) количество покупателей;
- 3) уровень денежных доходов покупателей;
- 4) цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- 5) потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов.

[14]

Предложение жилья и жилищных услуг ограничивает функцию спроса и представляет собой количество жилья, которое потребитель может приобрести на рынке при сложившемся уровне цен. Факторами, влияющими на предложение жилья, являются уровень валовых инвестиций в строительство, обслуживание жилищного фонда и скорость его амортизации (выбытия). Валовые инвестиции направляются на строительство, реконструкцию и ремонт существующего жилищного фонда. В составе валовых инвестиций могут быть выделены так называемые чистые инвестиции, представляющие собой разницу между валовыми инвестициями в жилье и уровнем его потерь (амортизация, выбытие). На рынок ежегодно поступает лишь небольшой объем нового жилья, а основу жилищного фонда только в долгосрочной перспективе приведут к изменению его предложения. Увеличение затрат на техническое обслуживание, реконструкцию и модернизацию жилья должно приводить к повышению качества предлагаемых жилищных услуг и, как следствие, к повышению их стоимости. Рост цен на рынке жилья делает выгодными затраты на его содержание и новое строительство. При низких ценах на жилье часто становится невыгодным содержать жилище, степень и скорость его износа

увеличивается. Чистые инвестиции отсутствуют, если уровень сложившихся цен на жилье равен стоимости затрат на строительство[20]..

Формирование предложения жилья, прежде всего, связано с объемами и качеством имеющегося жилья (наличный жилищный фонд и его состояние) и рынком капитала (уровень капитализации недвижимости), на котором определяются цены жилищного фонда и объемы его производства. В то же время предложение жилищного фонда тесно связано со спросом, формируемым на рынке жилищных услуг через квартирную плату, и диктуется потребностями населения в жилье и уровнем доходов от использования недвижимости. Потребность населения в жилье определяется, прежде всего, демографическими, общеэкономическими условиями, а также уровнем доходов населения. Строительство, подчиняясь внутренним связям системы, является элементом жилищной сферы, через который устанавливается равновесие между основными параметрами рынка жилья и рынка жилищных услуг. Механизм функционирования жилищного рынка определяется такими его основными параметрами, как квартплата, цена, строительство и жилищный фонд, сложившимися под воздействием факторов спроса и предложения.

1.3 Особенности регионального решения жилищной проблемы

Одной из ключевых задач государства в области жилищной политики является формирование соответствующих условий, позволяющих повысить доступность жилья для граждан, которая самым непосредственным образом влияет на состояние демографических показателей страны, рост ее населения. Возможность граждан создать семью, вырастить и выучить детей, дав им «дорогу в жизнь», определяется, в первую очередь, наличием или отсутствием жилья, удовлетворяющего современным представлениям людей о комфортности.

Обеспечение доступности жилья открывает возможность проведения эффективной миграционной политики - длительные очереди на жилье оказывают серьезное негативное влияние на мобильность рабочей силы и

уровень безработицы, привязывая граждан к месту постановки на жилищный учет и препятствуя свободному перемещению трудовых ресурсов в рамках экономического пространства страны.

Основной тенденцией последних лет в России является некоторое падение интенсивности миграционных процессов: уменьшается как число прибывших, так и число убывших из городов. Снижение внутренней подвижности населения объясняется неразвитостью механизмов, позволяющих быстро и безболезненно находить варианты приобретения жилья в городах предполагаемого переселения, прежде всего по ипотечным схемам. Следует отметить и ценовой фактор, который также активно влияет на направления миграционных потоков между городами. Повышение привлекательности для населения одних мест поселения ведет к росту цен на жилье, что противодействует притоку мигрантов.

В свою очередь, в непривлекательных местах стоимость жилья снижается, что, с одной стороны, сдерживает отток населения (сложно продать квартиру по цене, дающей возможность купить равноценное жилье в других городах), с другой стороны, способствуют привлечению определенных групп мигрантов, для которых ценовой фактор играет решающее значение при выборе места поселения.

Возможность улучшить жилищные условия является сложной категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания.

Необходимо отметить еще один аспект потребности населения в улучшении жилищных условий. Он тесно связан с потребительскими предпочтениями граждан и зависит от степени их удовлетворенности текущей обеспеченностью. Здесь возникают проблемы оценки альтернативного поведения домашних хозяйств на рынке жилья.

Такое имущество, как домами, коттеджами, дачами, также требует серьезных финансовых вложений для освоения земельных участков, строительства, расширения, модернизации или ремонта загородных строений и коммуникаций. Для многих владельцев дач подсобное хозяйство является важным подспорьем в обеспечении семьи продовольственными товарами.

Конечно, определенная часть семей с высоким уровнем дохода нацелена на приближение к западным стандартам потребления - 50 кв. метров на человека и более, а некоторая часть уже их достигла. В целом же основная часть домашних хозяйств, предъявляющая спрос на рынке жилья, ориентирована на дифференцированный рост обеспеченности. Он зависит от базовой обеспеченности, размеров сбережений и доходов, предпочтений в потреблении основного и второго жилья, значимости потребления других социальных услуг (особенно образования, здравоохранения и рекреации), типа семьи (простая или сложная), ее численности, половозрастного состава, социального статуса.

Обеспеченность населения жильем по показателю количества квадратных метров, приходящихся в среднем на одного жителя, в последние годы остается достаточно стабильной во всех муниципальных образованиях. Значение этого показателя колеблется в пределах 19-22 кв. м и практически не зависит от численности населения в муниципалитете или регионе, в котором муниципалитет располагается. Не удается проследить и связь обеспеченности жильем с показателями экономического развития муниципалитета.

Очевидно, что динамика показателей обеспеченности жильем складывается под влиянием изменения численности населения и общего объема жилого фонда в муниципалитете. Первый показатель имеет отрицательную динамику практически повсеместно. Однако для городов с положительным приростом населения жилищная проблема обостряется.

В среднем самые высокие темпы строительства нового жилья отмечались в крупных центрах – 300-400 кв. м на 1000 жителей в год.

Однако значимой корреляции между обеспеченностью населения жильем и вводом нового жилья не наблюдается.

Самый низкий ввод жилья на всем рассматриваемом периоде отмечался в Магадане - не выше 22 кв. м на 1000 жителей, и это связано с масштабным оттоком населения из города, в результате чего имеющийся спрос на жилье удовлетворяется на вторичном рынке. Ситуация в Магадане не может считаться типичной для всех дальневосточных городов. Например, Южно-Сахалинск, который также является центром региона с отрицательной миграцией, сегодня стал центром притяжения населения из других поселений региона. В результате спрос на жилье остается высоким, цены растут и толкают вверх показатели жилищного строительства.

В группе больших городов показатели ввода жилья также растут, но абсолютные значения еще не достигли уровня крупных центров. Ввод жилья составил от 100 до 200 кв. м на 1000 жителей.

В группе малых и средних городов и в районах жилищное строительство не превышает 150 кв. м в год на 1000 жителей, и во многих случаях является результатом усилий частных застройщиков.

В современных условиях в большинстве муниципалитетов улучшение жилищных условий населения происходит в рыночном, а не в распределительном секторе экономики.

Доступность приобретения жилья рассчитывалась по двум индикаторам: отношение цены стандартной квартиры к годовому доходу семьи и количеству кв. метров жилой площади, которое можно приобрести на среднемесячную зарплату в муниципалитете на первичном и вторичном рынках.

По второму показателю различия между муниципалитетами, предоставившими данные, несущественны. На первичном рынке месячная заработная плата позволяет приобрести в среднем 0,3-0,4 кв. м жилой площади. Причем покупательная способность зарплаты на этом рынке оставалась стабильной, с небольшой положительной динамикой.

На вторичном рынке, как и следовало ожидать, были получены большие значения, на уровне 0,4-0,6 кв. м.

1.4 Факторы, влияющие на жилищные предпочтения населения

Выбор жилья достаточно сложный процесс, на который влияют много различных факторов. Одним из главных факторов при покупке жилья является его расположение. Доступность метро, наличие, либо отсутствие рекреационных зон, степень удаленности от промышленных объектов, расположение учебных заведений и прочих учреждений настолько существенно влияют на выбор покупателей, что последние готовы отдавать до 30% стоимости квартиры за выгодное для них месторасположение.

При покупке жилья покупатель обращает внимание на следующие аспекты его расположения:

- в каком районе города располагается;
- транспортная доступность: близость метро, автобусных остановок и т.д.;
- наличие в радиусе 1 км (пределы пешей доступности) объектов социальной инфраструктуры: учебных заведений, поликлиник, детских площадок, магазинов и т.д.
- близость зоны отдыха;
- отсутствие промышленных объектов

При выборе квартиры в многоквартирном доме учитываются и характеристики жилого дома, где расположена эта квартира. Учитываются такие характеристики, как:

- тип здания;
- год постройки;
- состояние здания;
- техническое обслуживание здания;
- наличие организованной стоянки для личного автотранспорта или подземного гаража;
- количество этажей в здании;

- состояние подъезда.

Следующая группа факторов, это характеристики самой покупаемой квартиры. Здесь учитывается:

- вторичное или первичное жилье;
- этаж расположения;
- площадь самой квартиры;
- количество комнат и их площадь;
- высота потолков;
- наличие балкона или лоджии;
- вид из окна [22]

Указанные факторы имеют прямое отношение к выбору жилья, но также можно выделить дополнительные экономические факторы, оказывающие существенное влияние жилищные предпочтения населения:

- развитие системы ипотечного кредитования;
- динамику роста заработных плат, влияющую на масштабы накопления денежных средств и позволяющую определить величину отложенного спроса;
- наполнение и вид использования государственных инвестиционных и стабилизационных фондов;
- открытие в регионах новых консульств и представительств иностранных государств;
- перерегистрацию и переезд крупнейших компаний в другие регионы.[22, с. 179]

Таким образом, можно отметить, что на жилищные предпочтения населения оказывают влияние целый комплекс определяющих факторов.

2 СОЦИОЛОГИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРЕДПОЧТЕНИЙ ЖИТЕЛЕЙ В Г. БЛАГОВЕЩЕНСКЕ

2.1 Программа социологического исследования на тему «Жилищные предпочтения жителей г. Благовещенска»

Актуальность: Улучшение качества жизни населения в нашей стране напрямую связано с реализацией важнейших национальных проектов, которые затрагивают важнейшие проблемы сфер жизнедеятельности - здравоохранение, образование, жилищное строительство и сельское хозяйство. Жилищные условия населения, доступности и комфортности жилья являются важным показателем развития как страны в целом, так и отдельного региона. Данные показатели отражают экономические возможности и социальные приоритеты общества, личное благосостояние и бюджетные ограничения индивида. Это своего рода результат индивидуальных предпочтений граждан и государственных стратегий, своеобразное сочетание частных и общественных интересов. Особенность решения жилищного вопроса заключается в том, что это с одной стороны стратегическая деятельность государства по повышению качества жизни населения, с другой стороны – это интересы бизнеса, инвестировавшего в строительную отрасль, и наконец-то – интересы человека, стремящегося улучшить жилищные условия своей семьи, а также интересы жилищно-коммунального хозяйства как комплекса, занимающегося эксплуатационным обеспечением наличного и строящегося фонда.

Именно поэтому возникает необходимость изучить жилищные предпочтения населения, чтобы понять, как жители оценивают свои жилищные условия, какое жилье считается приемлемым, и какие условия необходимы для реализации всех задач жилищной политики.

Проблема: отсутствие информации о жилищных предпочтениях жителей г. Благовещенска.

Предмет: жилищные предпочтения жителей г. Благовещенска.

Объект: жители города Благовещенска с 18 лет.

Цель: выявить основные особенности жилищных предпочтений жителей г. Благовещенска.

Задачи исследования:

1. Определить как жители города Благовещенска оценивают свои жилищные условия.
2. Выявить процент жителей, которые в ближайшее время планируют купить новое жилье.
3. Определить основные факторы, влияющие на выбор жилья.
4. Изучить причины приобретения нового жилья?
5. Изучить жилищные предпочтения населения относительно типа жилья
6. Определить жилищные предпочтения населения относительно площади, количества комнат и местоположения жилья.
7. Определить основные источники для приобретения жилья в городе Благовещенске.

Дополнительные задачи:

1. Установить закономерность между доходом жителей г. Благовещенска и основными факторами, влияющими на выбор жилья.
2. Определить если ли закономерность между стадией жизненного цикла семьи и жилищными предпочтениями жителей города Благовещенска
3. Установить есть ли закономерность между возрастом и предпочтения в выборе типа жилья.

Поставленная цель и задачи будут реализованы посредством использования методов интервьюирования (для оценки и выявления мнений населения), а так же метод экспертного опроса (для выявления мнений руководителей предприятий, выступающих в качестве экспертов)

Гипотеза исследования:

1. Большинство жителей г. Благовещенска оценивают свои жилищные условия как нормальные.
2. Меньше половины жителей города Благовещенска планируют в ближайшее время приобрести жилье.
3. Большинство жителей г. Благовещенска планируют приобрести жилье для себя.
4. Большинство жителей г. Благовещенска предпочитают покупать квартиры в многоэтажных домах, нежели частные дома.
5. Основным источником для приобретения жилья является ипотечное кредитование.

Теоретическая интерпретация:

Жизненный цикл семьи – это некая последовательность смены событий и стадий, которые проходит любая семья. Условно жизненный цикл семьи может быть разделен следующим образом:

1. Период ухаживания.
2. Фаза проживания супругов без детей (или стадия монады)
3. Семья с маленьким ребенком (или стадия триады)
4. Фаза стабилизации или зрелого брака.
5. Фаза, в которой дети постепенно покидают дом
6. Фаза «пустого гнезда.
7. Фаза, в которой кто-то из партнеров остается один после смерти другого.

Жилье – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан

Жилищные условия – совокупность показателей, характеризующих местоположение, величину жилой площади на человека, степень благоустройства жилья.

Первичное жилье – новое жилье, которое только построили, или то которое еще строиться, или находится в проекте.

Вторичное жилье - это жилое помещение, введенное и принятое в эксплуатацию установленным законодательно на момент принятия способом, и используемое для фактического проживания людей. Свойством вторичности, данное жилое помещение приобретает с момента любых действий, связанных с оценкой или сделкой по данному объекту недвижимости.

Многоквартирный дом — здание, в котором в собственности физических и юридических лиц находятся квартиры, комнаты и коммерческие помещения.

Квартира – один из видов жилого помещения, состоящий из одной или нескольких смежных комнат с отдельным наружным выходом, составляющее отдельную часть дома.

Частный дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Ипотечное кредитование –долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли производственных и жилых зданий, помещений, сооружения

В данном исследовании будет использоваться такой метод как экспертный опрос. Выбор в пользу данного метода объясняется: во-первых, особенностью темы исследования, а во-вторых, относительной дешевизной данного метода сбора информации, в-третьих, особенностью объекта исследования, так как далеко не всегда удастся установить контакт с этническими предпринимателями.

Структурная операционализации

1) Причины приобретения жилья:

1. наличие отсутствие

2. с какой целью:

- для себя;

- для детей;
- с коммерческой целью

3. удовлетворенность жилищными условиями

2) Факторы, влияющие на выбор жилья:

1. Тип жилья

2. Расположение

- район города;
- транспортная доступность;
- наличие рядом объектов социальной инфраструктуры;
- близость зоны отдыха;
- отсутствие промышленных объектов;

3. характеристики многоэтажного дома:

- тип здания;
- год постройки;
- состояние здания;
- техническое обслуживание здания;
- наличие организованной стоянки для личного автотранспорта или

подземного гаража;

- количество этажей в здании;
- состояние подъезда.

4. Характеристика самого жилья:

- вторичное или первичное жилье;
- этаж расположения;
- площадь;
- количество комнат и их площадь;
- высота потолков;
- наличие балкона или лоджии.

3) Источник денежных средств для решения жилищной проблемы

- накопление в банке
- ипотечный кредит

- займ у родственников
- собственные средства
- самостоятельное строительство

Факторная операционализации представлена в приложении Б.

Объективные факторы

1) Общие:

- экономическая ситуация в стране и регионе
- социальная ситуация;
- жилищная политика в регионе
- политическая ситуация.

2) Специфические:

- пол;
- возраст;
- образование;
- род деятельности;
- жизненный цикл семьи;
- наличие детей и их возраст;
- доход;
- наличие жилья.

Субъективные факторы:

- социально-психологические установки;
- отношение к экологическим условиям жизни в городе;
- отношение к ипотечному кредитованию;
- воспитание в семье.

Таблица 1. - Логическая структура анкеты.

Понятие	Индикатор	Тип шкалы	№ вопроса
1	2	3	4
Место проживания	Тип жилья	номинальная	1
Удовлетворенность жилищными условиями	Степень удовлетворенности	порядковая	2
С кем проживает респондент	Состав семьи	номинальная	3
Количество детей младше 18 лет	Количество детей	порядковая	4
Покупка жилья	Планы купить жилье	номинальная	5
Нежелание купить жилье	Причины нежелания покупки жилья	номинальная	6
Покупка жилья	Причины покупки жилья	номинальная	7
Жилье, которое хотели бы приобрести	Тип	номинальная	8,9,10
Факторы, влияющие на выбор жилья	Факторы выбора жилья	номинальная	11,12,13,15,16
Характер планировки жилья	Количество комнат	порядковая	17
Наличие приусадебного участка	Наличие приусадебного участка	порядковая	18
Наличие дополнительных строений	Наличие дополнительных строений	номинальная	19
Источник денежных средств для покупки квартиры	Источник денежных средств для покупки квартиры	номинальная	20
Причина улучшения жилищных условий	Причина улучшения жилищных условий	номинальная	21
Перспективы приобретения	Возможности приобретения	номинальная	22

жилья			
Отношение к ипотеке	Оценка отношения к ипотеке	номинальная	23
Обращение к ипотеке при покупке жилья	Обращение к ипотеке при покупке жилья	порядковая	24
Пол	Пол	номинальная	25
Возраст	Возраст	интервальная	26
Образования	Тип образования	номинальная	27
Сфера занятости	Тип занятости	номинальная	28

Обоснование метода сбора данных и выборочной совокупности

Посредством метода стандартизированного интервью будет опрошено население города, вследствие чего будет выявлено жилищные предпочтения.

Данный метод позволяет находиться исследователю в непосредственном контакте с респондентом. Вопросов без ответов при нем практически не бывает; неопределенные или противоречивые ответы могут быть уточнены; имеется возможность наблюдения за респондентом и фиксации не только его вербальных ответов, но и невербальных реакций; получаемая информация полнее, глубже и достовернее по сравнению с анкетой.

Исследование является выборочным. Выборочная совокупность рассчитана на основе статистических данных.

Объем генеральной совокупности – 162352 чел.

Объем выборочной совокупности – 398 чел.

Было опрошено 400 человек (2 респондента для ремонта выборки).

Из таблицы видно Паниотто, что для обеспечения заданной репрезентативности при исследовании города с населением 100 тыс. жителей надо опросить 398 человек, а при исследовании всей страны практически столько же — 400 чел. Для обеспечения одного и того же уровня репрезентативности (5 %) требуется опросить такие доли генсовкупности:

Зависимость объема выборки от объема генсовокупности при допустимой ошибке 5% доверительная вероятность — 0,954)

Объем генсовокупности	500	1000	2000	3000	4000	5000	10000	100000	Бесконечная
Объем выборки	222	286	333	350	360	370	385	398	400

Тип выборки производится по полу и возрасту.

Структура выборочной совокупности пропорциональна структуре генеральной совокупности по полу и возрасту.

Таблица 2 – Расчет выборочной совокупности

Генеральная совокупность			Выборочная совокупность		
возраст	муж.	жен.	возраст	муж.	жен.
18 - 24	14571	18326	18 - 24	36	45
25 - 34	20646	22571	25 - 34	51	56
35 - 44	15392	17548	35 - 44	38	43
45 - 54	11472	14459	45 - 54	28	36
55 - 65	10878	16489	55 - 65	27	41

(В таблице данные генеральной совокупности взяты за 2015 год).

Отбор респондентов производился следующим образом:

1. Условно разделить город на районы. Определить примерную численность каждого района. За счёт районов берутся избирательные округа, численность которых предоставлена на сайте городской думы.

2. Составить маршрут исследования и выделить, сколько респондентов нужно опросить в каждом районе.

Принципиальный план исследования – описательный, так как нам следует получить точные качественно-количественные характеристики изучаемого объекта.

Методы анализа данных: методы описательной статистики, дисперсионный и корреляционный анализ с помощью статистического пакета SPSS 17.0.

Инструментарий исследования представлен в приложении А.

2.2 Анализ и интерпретация результатов исследования

Изучение жилищных предпочтений жителей города Благовещенска целесообразно начать с анализа жилищных условий населения и их желания купить жилье.



Рисунок 2.1 – Место проживания респондентов

33% респондентов в настоящий момент проживают в собственных благоустроенных квартирах, 9% в частных домах в пределах города, 16% в частных домах за городом, 27% опрошенных живут в съемных квартирах, 7% - у родственников и 8% в общежитии.

Таким образом, можно сделать вывод, что больше чем у трети опрошенных есть потребность в приобретении собственного жилья.

Следующий вопрос направлен на выявление степени удовлетворенности существующими жилищными условиями.



Рисунок 2.2 – Удовлетворенность жилищными условиями

Только 13% респондентов полностью удовлетворены существующими жилищными условиями, 33% скорее удовлетворены, 29% скорее неудовлетворены и 25% полностью не удовлетворены существующими жилищными условиями.

Теперь установим зависимость между тем насколько жители города удовлетворены жилищными условиям и тем, с кем в настоящий момент они проживают.

Таблица 1 – Связь удовлетворенности жилищными условиями и условий проживания

	Насколько вы удовлетворены своими жилищными условиями?					Всего
		полностью	скорее удовлетворен	скорее неудовлетворен	полностью неудовлетворен	
Где вы сейчас проживаете?	в благоустроенной квартире;	27%	64%	9%		100%
	в частном доме в пределах города;	11%	22%	23%	44%	100%
	в частном доме за городом;	19%	56%	25%		100%
	в съемной квартире;		4%	63%	33%	100%
	у родственника;			43%	57%	100%
	в общежитие;				100%	100%

Из таблицы видно, что удовлетворен жилищными условиями в основной та часть населения, которая проживает в благоустроенных квартирах, и в частных домах за пределами города. При этом стоит отметить, что большая часть тех кто живет в частном дома в черте города не удовлетворены своими жилищными условиями. Такое противоречие можно объяснить тем, что чаще всего покупая частный дом за пределами города жители делают это выбор осознана, Выбирая жизнь за городом, где более чистый воздух и лучше экология. В черте города покупать дом на земле не выгодно, каждый год их становится все меньше, постепенно в городе исчезает частный сектор, его заменяют многоэтажные дома. Дома в частном секторе в черте города, чаще всего, находятся в плохом состоянии, в них отсутствует многие удобства, например, туалет находится на улице, а воду приходится качать из колонки. Проживание в частном доме в черте города связано с рядом проблем, поэтому многие респонденты оценили свои жилищные условия, как не удовлетворительные.

Также большая часть тех, кто живет в съемной квартире, или у родственников, или в общежитии также не удовлетворены своим жилищными условиями. Не удовлетворенность жилищными условиями может стать причиной для покупки нового жилья.

Также степень удовлетворенности жилищными условиями зависит от того, с кем в настоящий момент проживает респондент.



Рисунок 2.3 – С кем проживает респондент

Изучение состава семьи показало, что 5% респондентов проживают одни, 16% живут гражданской семьей, 21% опрошенных живут только с супругой или супругом без детей, их либо нет, либо они уже выросли, 33% - это полные семьи с детьми, 13% - это неполные семьи с детьми, 9% респондентов живут с родителями, также встречается ответ – «снимаю совместно с кем-то», так ответили 3%.

Теперь установим, какая зависимость существует между составом семьи у удовлетворенностью жилищными условиями.

Таблица 2 – Зависимость состава семьи и удовлетворенности жилищными условиями

		Насколько вы удовлетворены своими жилищными условиями?				
		полностью	скорее удовлетворен	скорее неудовлетворен	полностью неудовлетворен	Всего
С кем вы проживаете в вашем квартире/доме?	один/одна	40%	40%	20%		100%
	с девушкой/парни (с гражданской женой/мужем)	19%	38%	43%		100%
	с супругой/супругом	22%	52%	13%	13%	100%
	с супругой/супругом и детьми (ребенком)	9%	37%	39%	15%	100%
	только с детьми (ребенком)		7%	21%	72%	100%
	с родственникам и			22%	78%	100%

Из таблицы видно, что та часть респондентов, которые в настоящий момент проживают одни, в основном удовлетворены существующими жилищными условиями. Это объясняется тем, что когда человек проживает один его потребности в жилье ниже. Чаще всего о покупке отдельного жилья задумывают при создании семьи, или когда планируют заводить детей. Если у респондента есть в семье ребенок, то он также, в основной массе, не удовлетворен жилищными условиями. Особенно это видно у неполной семьи. Когда появляется ребенок, естественно возникает потребность в улучшении жилищных условий, если конечно они не удовлетворительные, так как для него нужна отдельная комната. К тому же снимать квартиру с ребенка иногда бывает проблематично, потому что не все арендаторам нравятся сдавать квартиру семьям с детьми. Именно поэтому молодые семьи, часто неудовлетворительно оценивают свои жилищные условия.

Таким образом, можно сделать вывод, что чаще всего своими жилищными условиями не удовлетворены те, кто снимает квартиру, либо

живет с родственниками или в общежитии, а также молодые семьи с детьми или неполные семьи. В то же время, те, у кого уже есть собственно жилье, либо те, кто проживают одни, оценивают свои жилищные условия как удовлетворительные.

Теперь необходимо проанализировать, какой процент респондентов планирует в ближайшее время покупать жилье.



Рисунок 2.4 – Планирует ли респондент в ближайшие несколько лет покупать жилье

39% респондент планируют в ближайшее время покупать жилье. 10% респондентов затрудняются ответить на этот вопрос, а большая часть респондентов, то есть 51% не планируют в ближайшее время покупать жилье.

Теперь попытаемся установить зависимость между тем планирует ли респондент покупать в ближайшее время жилье и его удовлетворенностью жилищными условиями.

Таблица 3 – Связь между покупкой жилья в ближайшее время и удовлетворенностью жилищными условиями.

Планируете ли вы в ближайшее время (1-3 года) покупать жилье?	Насколько вы удовлетворены своими жилищными условиями?				
		полностью	скорее удовлетворен	скорее неудовлетворен	полностью неудовлетворен
да		38%	18%	45%	60%
нет		23%	73%	48%	40%
затрудняюсь ответить		39%	9%	7%	
Всего		100%	100%	100%	100%

Из таблицы видно, что основная часть тех, кто планирует в ближайшее время покупать жилье, неудовлетворены существующими жилищными условиями. Но при этом стоит отметить, что далеко не все кто хотел бы улучшить свои жилищные условия, планируют в ближайшее время покупку жилья. Это показывает, что достаточно большая часть населения, которая неудовлетворена своими нынешними жилищными условиями не имеет возможность их улучшить. Это, в свою очередь, говорит о том, что жилищная проблема в городе стоит достаточно остро. Также стоит отметить, что в ближайшее время планируют покупать новое жилье, та часть респондентов, которая удовлетворена своими жилищными условиями. Для многих покупка нового жилья, особенно если есть такая возможно, это хорошее вложение капиталов, к тому же купленную квартиру можно сдавать и получать дополнительную прибыль.



Рисунок 2.5 – Причины не желания покупать новое жилье

51% респондентов в ближайшее время не планирует покупать новое жилье, 43% из них объясняют это отсутствием материальных возможностей для покупки жилья. 26% респондентов не нуждаются в новом жилье, 14% - собираются переезжать в другой город или страну, 11% объясняют не желание покупать новое жилье нестабильной экономической ситуацией, а 6% респондентов, не хотят покупать новое жилье, потому что сомневаются в его качестве.

Таким образом, можно сделать вывод, что даже несмотря на желание улучшить свои жилищные условия, далеко не все жители города Благовещенска имеют такую возможность.

Также необходимо проанализировать с какой целью собираются покупать новое жилье жители города.

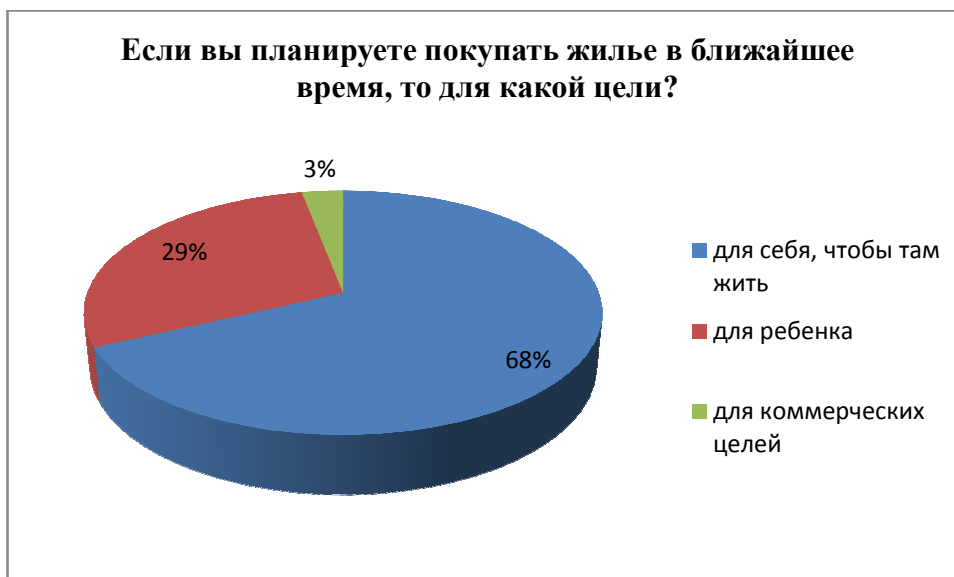


Рисунок 2.6 – Цель покупки нового жилья

Из 39% респондентов, которые планируют в ближайшее время покупку жилья, больше половины покупают его для себя, чтобы там жить, 29% планируют покупать жилье для своего ребенка, и 3% хотят использовать новое жилье в коммерческих целях, например, сдавать.

Следующий блок вопросов направлен на выявление того какой тип жилья является более предпочтительным для жителей города Благовещенска.



Рисунок 2.7 - Тип жилья

Для большинства респондентов, то есть для 52%, которые хотят купить жилье, не имеет особого значения будет это первичное или вторичное жилье. 14% респондентов отдают предпочтения первичному жилью, а 34% вторичному. Стоит отметить, в сознание некоторой части население

существует стереотип, что вторичное жилье лучше, чем первичное. Но для большей части населения это не имеет значение. Основное преимущество первичного жилья в том, что, чаще всего, дешевле, чем вторичное, поэтому некоторые сознательно выбирают именно первичное жилье. Из полученных данных можно сделать вывод, что тип жилья (вторичное оно, или первичное) не является важным фактором в выборе жилья для жителей города Благовещенска.



Рисунок 2.8 – Тип жилья

54% респондентов собираются покупать квартиру в многоэтажном доме, 31% выбрали вариант «частный дом за городом», 12% планируют покупать дом в пределах города, а 3% рассматривают вариант покупки комнаты в общежитии.

Теперь проанализирует распределение ответов по полу и возрасту, но для начала представим распределение респондентов по полу и возрасту.

Таблица 4 – Распределение респондентов по полу и возрасту

возраст	муж.	жен.
18 - 24	9%	11,25%
25 - 34	12,75%	14%
35 - 44	9,5%	10,75%
45 - 54	7%	9%
55 - 65	6,75%	10,25%

Сравним, какой тип жилья является более предпочтительным для женщин, а какой для мужчин.

Таблица 5 – Зависимость выбор типа жилья и пола

		Пол	
		женщины	мужчины
Какой тип жилья вы бы хотели купить, если бы у вас была такая возможность?	квартиру в многоэтажном доме	47%	62%
	частный дом в пределах города	13%	12%
	частный дом за городом	38%	22%
	комнату в общежитии/квартире	2%	4%
	Всего	100%	100%

Из таблицы видно, что женщины более, чем мужчины предпочитают выбирать частные дома. Так 38% женщин хотели бы купить частный дом за городом, в то время как 22% мужчин выбрали такой вариант ответа. Мужчины в свою очередь больше предпочитают покупать квартиры в многоэтажных домах, так ответила 62% мужчин, в то время только 47% женщин отметили такой же вариант ответа.

Теперь посмотрим какой тип жилья выбирают представители различных возрастных групп.

Таблица 6 – Зависимость возраста и выбора типа жилья.

	Возраст					
		18-24	25-34	35-44	45-54	55-65
Какой тип жилья вы бы хотели купить, если бы у вас была такая возможность?	квартиру в многоэтажном доме	70%	67%	55%	25%	41%
	частный дом в пределах города	15%	15%	15%	31%	18%
	частный дом за городом		18%	30%	44%	41%
	комнату в общежитии/квартире	15%				
	Всего	100%	100%	100%	100%	100%

Из таблицы видно, что молодые люди предпочитают для покупки жилья квартиры в многоэтажных домах. Такой вариант ответа выбрали 70% респондентов в возрасте 18-24 года, и 67% респондентов в возрасте 25-34г. В тоже время люди старшего возраста больше склоняются в выборы для покупки жилья частных домов, так вариант «частный дом за городом» выбрали 44% респондентов в возрасте 45-54 года, и 41% респондентов в возрасте 55-65 лет.

На выбор того или иного типа жилья также влияет количество в семье несовершеннолетних детей.



Рисунок 2.9 – Количество детей младше 18 лет, которые проживают совместно с респондентом

Из тех респондентов, которые проживают с детьми, 44% имеют двоих детей младше 18 лет, 42% одного ребенка, 10% - троих детей, 4% - четверых. Никто из опрошенных не отметил вариант – пять детей.

Рассмотрим, как количество несовершеннолетних детей влияет на выбор типа жилья при покупке.

Таблица 7 – Зависимость между количеством детей и выбор типа жилья

		Количество несовершеннолетних			
		один	двое	трое	четверо
Какой тип жилья вы бы хотели купить, если бы у вас была такая возможность?	квартиру в многоквартирном доме	59%	71%	10%	
	частный дом в пределах города	9%	7%	20%	25%
	частный дом за городом	25%	22%	70%	75%
	комнату в общежитии/квартире	7%			
	Всего	100%	100%	100%	100%

Как видно из таблицы семьи, в которых больше двух несовершеннолетних детей предпочитают частные дома. Это объясняется тем, что в частном доме больше жилая площадь. При этом семьи у которых всего два ребенка или один больше предпочитают выбирать квартиры в

многоэтажных домах. Такое распределение ответов можно объяснить тем, что жилищная площадь в частных домах, чаще всего, больше чем в благоустроенной квартире, поэтому такой тип жилья больше подходит для больших семей. Стоит также отметить, что вариант «комнату в общежитии или квартире» выбрали только 3% респондентов, у которых есть один ребенок в семье. Несмотря на то, что такой вариант самый дешевый, он меньше всего подходит для семьи с детьми.

Следующий блок вопросов был адресован тем, кто предпочел купить квартиру в многоэтажном доме.



Рисунок 2.10 – Количество комнат в квартире

Из диаграммы видно, что 44% респондентов хотели бы приобрести двухкомнатную квартиру, для 23% приемлемым является однокомнатная квартира, 16% рассматривают как вариант покупку гостинки, а 14% респондентов хотели бы купить трехкомнатную квартиру, и лишь 2 % указали вариант «свободная планировка».

Таким образом, видно, что самый предпочтительный вариант для многих жителей города является двухкомнатная квартира. Такой вариант является самым оптимальным, потому что, во-первых, он больше подходит для семей с детьми, есть возможность в одной комнате устроить детскую, в другой гостиную, либо спальню для родителей. Во-вторых, покупка двухкомнатной квартиры, чаще всего, выходит дешевле, чем покупка трех- или четырехкомнатной квартиры.

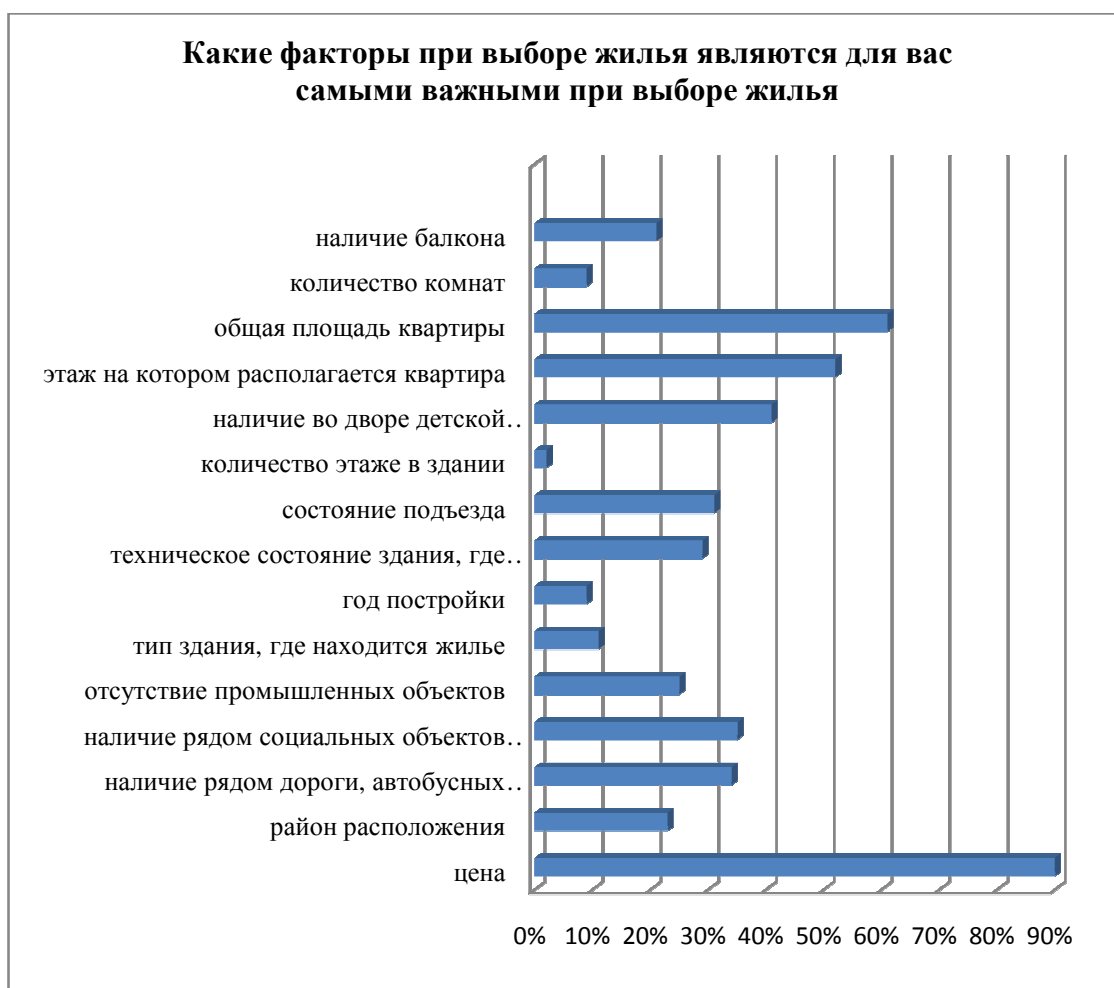


Рисунок 2.11 – Факторы, влияющие на выбор жилья

Самым главным фактором при выборе квартиры является его цена, этот вариант ответа выбрали 90% респондентов. Также для жителей города Благовещенска важны такие факторы, при выборе жилья, как общая площадь квартиры, этот вариант выбрали 61% и этаж на котором находится квартира, такой вариант выбрали 52%.

Также стоит отметить, что все выше перечисленные факторы в той или иной степени влияют на цену квартиры, а ценовой фактор как видно из диаграммы является одним из самых решающих в выборе жилья. Так например наличие рядом с домом промышленных объектов может снизить цену на квартиру, и наоборот, наличие рядом детского садика, школы магазинов, поднимет цены на жилье.

Рассмотрим также другие факторы, которые влияют на жилищные предпочтения жителей города Благовещенска.



Рисунок 2.12 – Наличие отдельного санузла

Для большинства респондентов наличие отдельного санузла при выборе квартиры не является необходимым условием, так ответили 64%, 29% опрошенных указали, что им важно, чтобы в квартире был отдельный санузел, и 7% не смогли ответить на этот вопрос.

Традиция строить совмещенный санузел берет свое начало еще в Советском Союзе. Это делается для того, чтобы сэкономить пространство. Во многих домах того времени можно встретить совмещенный санузел. В настоящее время это тоже не редкость. Такая планировка, как уже говорилось, экономит пространство, за счет этого жилая площадь квартиры увеличивается. В тоже время это снижает цену на жилье, по сравнению с квартирами с отдельным санузлом. Возможно, именно поэтому для большей части респондентов наличие отдельного санузла не играет особой роли при выборе квартиры.



Рисунок 2.13 – Этаж, на котором планируется покупка жилья

При выборе этажа, на котором должна находиться квартира, 41% респондентов отдали предпочтение 3 этажу, 32% - 2 этаже, одним из не популярных этаже оказался первые, его выбрали 9%, пятый этаж – 3% и последний – 7%.

Как видно из графика самыми «популярными» этажами у жителей города Благовещенска является 3 и 2 этажи. Стоит отметить, что в сознание многих жителей города выбор квартиры на первом этаже принесет много хлопот: постоянный шум, грязь и т.д. Именно поэтому многие предпочитают выбирать 2 или 3 этаж. Очень часто первый этаж в многоэтажном доме отдается по офисные помещения или магазины.

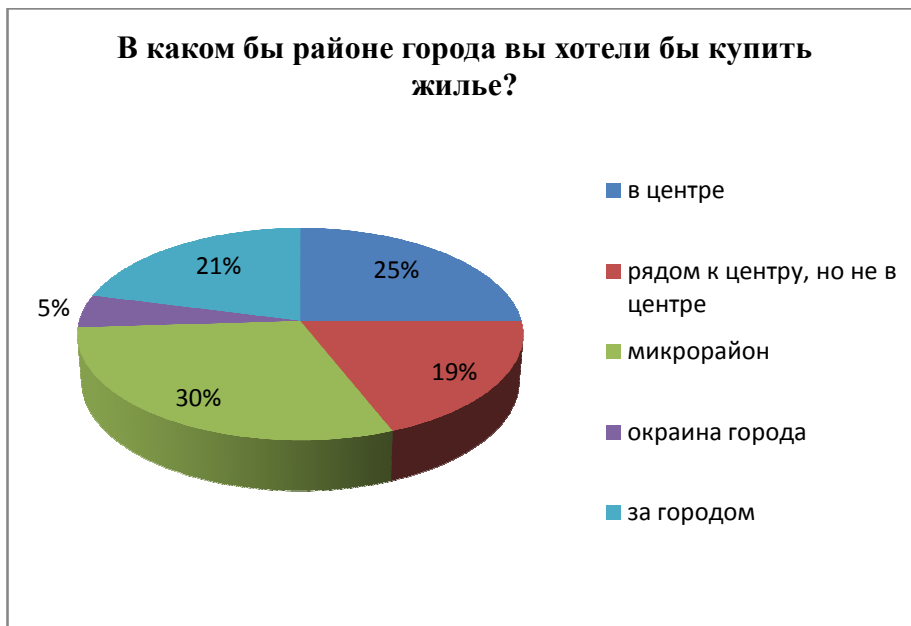


Рисунок 2.14 – Район покупки жилья

30% респондентов выбрали микрорайон для покупки жилья, 25% опрошенных хотели бы купить жилье в центре, 19% хотели бы, чтобы жилье располагалось рядом с центром, 21% планируют покупку жилья за городом, и только 5% выбрали вариант на окраине города.

Как видно из графика самым не востребованным районом является окраина города. Несмотря на то, что цены на жилье в данном районе будет значительно ниже, чем, например, в центре или в микрорайоне, лишь не большая часть респондентов рассматривают возможность купить там жилье. Следовательно, можно сделать вывод, что район расположения жилья является важным фактором при покупке квартиры.



Рисунок 2.15 – Наличие ремонта

Для 14% респондентов наличие ремонта является одним из условий при выборе жилья, 31% респондент скорее отдали бы предпочтение покупке жилья с ремонтом, 36% наоборот, скорее бы купили жилье без ремонта, и 19% - точно уверены, что купили бы квартиру без ремонта.

Таким образом, можно сделать вывод, что большинство респондентов готовы пренебречь наличием ремонта в квартире. Отсутствие ремонта значительно снижает цену товара, именно поэтому многие при покупке жилья выбирают квартиры без ремонта. К тому же есть возможность сделать ремонт в новой квартире, в соответствии со своим вкусом и своими возможностями. Следовательно, наличие ремонта не является важным фактором при покупке жилья, для большинства респондентов.

Следующий блок вопросов адресован тем, кто хотел бы купить частный дом на земле.



Рисунок 2.16 – Количество комнат в частном доме

Из тех респондентов, которые хотели бы купить частный дом, 21% планируют покупку небольшого дома с 4-5 комнатами, 37% купили бы дом с 6-7 комнатами, 29% рассматривают возможность купить дом с 8-9 комнатами, и лишь 13% респондентом хотели бы купить большой дом, в котором было бы больше 10 комнат.

Выше уже было сказано, что чаще всего частные дома выбирают семье количеством детей больше двух. Частные дома имеют обычно больше жилой площади, чем квартиры, именно поэтому они лучше всего подходят для больших семей. Большое количество комнат в доме дает возможность обустроить комнату для каждого члена семьи, а также сделать общие комнаты, например, столовую или гостиную.



Рисунок 2.17 – Наличие приусадебного участка

27% респондентов планируют покупку дома с приусадебным участком, 34% тоже скорее отдали бы предпочтения дома с приусадебным участком, для 28% это не является определяющим фактором при покупке дома, и лишь 11% точно уверены, что не хотят покупать дом с участком.

В сознании многих россиян частный дом на земле в первую очередь ассоциируется с наличием приусадебного участка, что дает возможность выращивать домашние овощи и фрукты, разводить домашних животных. С одной стороны, это затратное и хлопотное занятие, с другой стороны дает возможность обеспечивать семью экологически чистыми продуктами. Данный фактор играет важную роль в современной жизни, где купленные продукты в магазине часто вызывают сомнения по поводу своей полезности. Некоторые специально покупают дом на земле, чтобы разводить животных и выращивать овощи. Таким образом, можно сделать вывод, что наличие приусадебного участка является важным фактором при выборе дома.



Рисунок 2. 18 – Наличие дополнительных строений

Относительно наличия дополнительных строений, 43% выбрали бани или сауну, 42% хотели бы купить дом с гаражом. Жизнь за город чаще всего предполагает наличие личного транспорта, так как это дает возможность свободно передвигаться, особенно для тех, кто работает в городе. Именно поэтому наличие гаража является важным фактором при выборе дома. Наличие бани тоже является скорее необходимостью, так как далеко не во всех частных домах есть водопровод. К тому же традиция «париться» в бане до сих пор является одной из любимых в нашей стране.

Следующий блок вопрос посвящен проблеме ипотечного кредитования.



Рисунок 2.19 – Источник денежных средств для покупки жилья

53% респондентов, которые хотели бы купить новое жилье планируют брать ипотеку, 17% считают, что имеют возможность накопить деньги в

банке, 12% имеют необходимые финансовые средства для покупки жилья, 3% планируют занять у родственников, а 15% ответили, что планируют сами построить дом.

Как видно из диаграммы для больше части населения при покупке квартиры, скорее всего будут брать ипотеку. При этом стоит отметить, что многие респонденты отрицательно относятся к ипотечному кредитованию.



Рисунок 2.20 – Отношение к ипотечному кредитованию

Несмотря на то, что больше половины респондентов планируют брать ипотеку для покупки жилья, почти 47% отрицательно относятся к ипотечному кредитованию, 36% относятся к нему нейтрально, и лишь 17% высказались положительно.

Такое негативное отношение к ипотеке в нашей стране связано с высокими ставками. В сознании многих россиян ипотека ассоциируется с «пожизненным финансовым рабством». Но, несмотря на такое негативное отношение многие жители города Благовещенска не видят других возможностей для покупки квартиры, кроме ипотеки.



Рисунок 2.21 – Использование ипотеки при покупке жилья

Данный вопрос был обращен ко всем респондентам, независимо от планов на покупку жилья. 45% респондентов считают, что скорее всего они будут брать ипотеку для покупки жилья, 19% в это точно уверены, 20% опрошенных считают, что скорее всего справятся и без ипотечного кредитования, и 16% уверены, что не будут брать ипотеку для покупки квартиры.

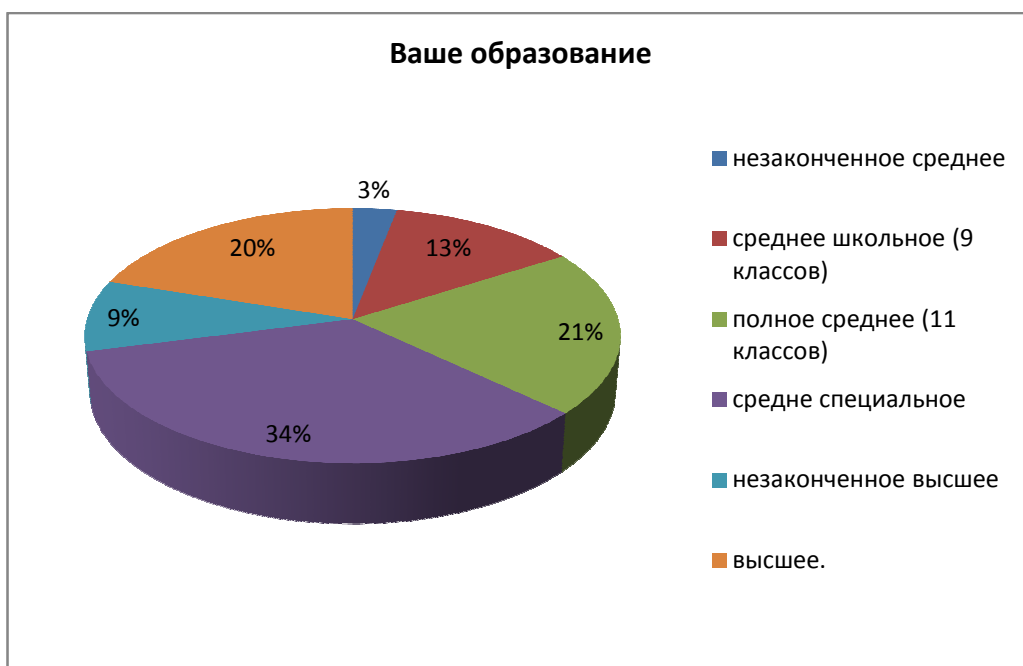


Рисунок 2.22 – Тип образования

3% респондентов не закончили даже 9 классов, 13% имеют только среднее школьное образование, 21% закончили 11 классов, 34% опрошенных

имеют средне специальное образование, 9% не закончили высшее образование и у 20% респондентов высшее образование

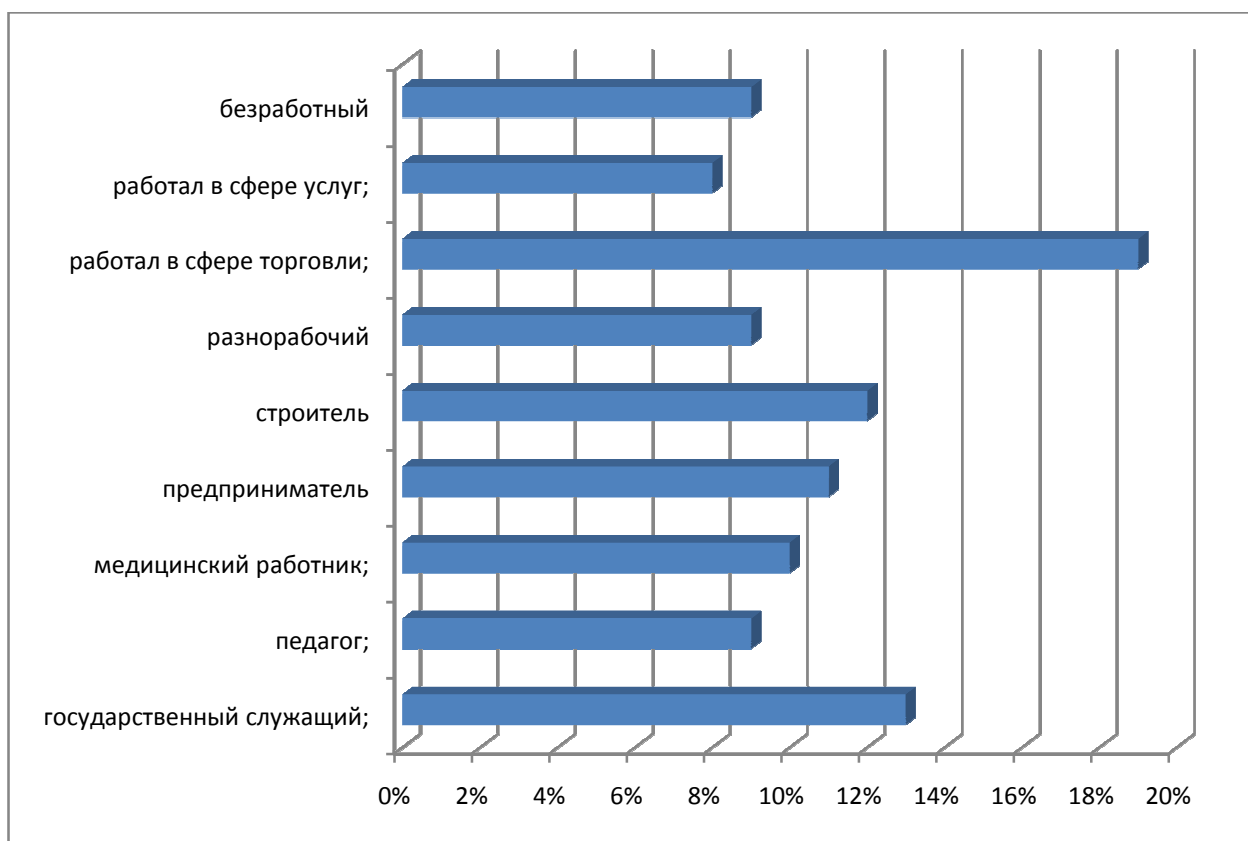


Рисунок 2.23 – Род занятий

13% опрошенных являются государственными служащими, 9% - педагоги и воспитатели, 10% - медицинские служащие, 11% - предприниматели, 12% - работают строителями, 9% - разнорабочие, 19% респондентов работают в сфере торговли, 8% в сфере услуг, и 9% в настоящее время нигде не работают.

Таким образом, можно сделать следующие выводы, что примерно треть жителей города Благовещенска испытывают потребность в приобретении жилья. При этом далеко не все имеют такую возможность и планируют это делать в ближайшее время. При выборе жилья большая часть населения предпочитают покупать благоустроенные квартиры. Важнейшими факторами при выборе квартиры является цена, район расположение, этаж, наличие рядом детской площадке, остановок и социально значимых объектов. При этом такие факторы как наличие ремонта и отдельного санузла не играют

важной роли при выборе жилья. Те кто хочет купить частный дом в первую очередь обращает внимание на такие факторы, как наличие дополнительных построек, таких как гараж или баня, и наличие приусадебного участка. Большинство респондентов считают, что смогут купить жилье только при помощи ипотечного кредитования, при этом достаточно большая часть населения отрицательно относятся к ипотеке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Прочность государственного устройства, рост экономики страны, повышение роли государства на мировой арене неотделимы от благополучия каждого гражданина. Основной социальной проблемой современной России является нехватка жилья для наименее обеспеченных групп граждан, среди них - молодые семьи, молодые специалисты, военные и ветераны войны. Многие молодые семьи не в состоянии в полной мере принять участие в созидательном труде, так как отсутствие жилья ограничивает их возможности.

Жилье является важным составляющим благосостояния человека. В Конституции РФ прописано, что каждый гражданин нашей страны имеет право на жилище. При этом стоит отметить, что в российском законодательстве нет четкого определения понятия жилье. В данной работе используется следующее определение понятие жилья – это малоэтажное здание (дом) или квартира в многоэтажном жилом здании (доме), характеризующаяся совокупностью жилых, вспомогательных и подсобных помещений (зданий, построек) с определенными элементами обеспечения жизнедеятельности человека.

Доступность жилья является важнейшим показателем качества жизни населения. . Во-первых, потому что жилье удовлетворяет одну из базовых потребностей человека, которая обуславливает 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.

Именно поэтому выбор жилья является таким важным процессом. Основными критериями выбора жилья являются его потребительские свойства, определяющие для покупателя полезность этого блага, и цена. Потребительские свойства можно, в свою очередь, выразить двумя характеристиками – качеством (функциональность, комфортность, экологичность, эстетичность и т.д.) и количеством (размеры жилища), а цена определяется размером бюджетных ограничений покупателя.

Стоит отметить, что потребительские жилищные предпочтения не стоят на месте. С течением времени потребность в жилье в том или ином виде жилья меняется. Современная динамичная жизнь диктует свои критерии комфортного и удобного жилья. Сегодня такие основные характеристики жилья, как количество квадратных метров общей площади и уровень благоустройства являются далеко не единственными. В число жилищных стандартов включаются: отдельное проживание каждого домохозяйства, обеспеченность всех членов домохозяйства как минимум отдельной комнатой, а при более высоких стандартах – наличие общей комнаты.

Спрос на жилье меняется под действием следующих факторов:

- 1) потребительские вкусы или предпочтения покупателей
- 2) количество покупателей
- 3) уровень денежных доходов покупателей
- 4) цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие)
- 5) потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов.

Российская Федерация в условиях рыночной экономики не может гарантировать бесплатное предоставление жилья всем нуждающимся, но она вынуждена находить иные пути решения этой важнейшей социальной проблемы. Прямым следствием проблемы жилья является и низкий уровень демографического роста: создание семьи и рождение детей требует крепкого и устойчивого базиса в виде подходящей жилплощади.

Жилищная проблема имеет несколько важных аспектов:

- 1) дефицит жилья - количественный аспект;
- 2) несоответствие структуры жилищного фонда демографической структуре семей - структурный аспект;
- 3) несоответствие имеющегося жилищного фонда требованиям к потребительским качествам жилья – качественный аспект.

Изучение жилищных предпочтений населения позволяет выявить основные факторы, которые влияют на выбор жилья. Это также показывает, насколько эффективно реализуется жилищная политика в регионе.

В данной работе проводилось исследование жилищных предпочтений жителей города Благовещенска. Исследование показало, что далеко не все кто нуждается в улучшении жилищных условий, могут купить новое жилье. При этом, важнейшими факторами при выборе квартиры является цена, район, расположение, этаж, наличие рядом детской площадки, остановок и социально значимых объектов. При этом такие факторы как наличие ремонта и отдельного санузла не играют важной роли при выборе жилья. Те респонденты, которые хотели бы купить частный дом, обращают внимание на такие факторы, как наличие дополнительных построек, таких как гараж или баня, и наличие приусадебного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Баженов С.А. Качество жизни населения: теория и практика / С.А. Баженов. - М. : ЭКОС, 2012. - 178 с.
2. Белкина Т.А. Жилищный сектор в России / Т.А. Белкина // Вопросы экономики. – 2014. – № 10. – С. 16–22.
3. Березин М.К. Потенциал вторичного жилищного рынка в российских городах / М.К. Березин, А.Ж. Мальгин // Вопросы экономики. – 2014. – № 10. – С. 68–78.
4. Бессонова О.Э. Жилье. Рынок и раздача. / О.Э. Бессонова. – Новосибирск : Наука, 2013. – 159 с.
5. Бузырев В.В. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина. – СПб. : СПбГЭУ, 2013. – 335 с.
6. Бобков В.Н. Качество жизни: концепция и измерение / В.Н. Бобков, П.С. Мстиславский. – М. : ВЦУЖ, 2013. - 220 с.
7. Бобков В.Н. Экономика жилищной сферы: Учеб. Пособие / В.Н. Бобков, П.С. Мстиславский. -М.:ИНФРА-М, 2011.-256 с.
8. Васильева, Э.К. Статистика: учеб. пособие / Э.К. Васильева. - М. : Финансы, 2013. - 399 с.
9. Васильев, В.П. Качество и уровень жизни населения Российской Федерации / В.П. Васильев. - М. : ЭКОС, 2012. - 117 с.
10. Гитис Л.Х. Проблемы жилья: разнообразие подходов и решений / Л.Х. Гитис. – М.: Изд-во Моск. Гос. горн. ун-та , 2014. – 97с.
11. Горшков М.К. Прикладная социология: Учебное пособие для вузов / М.К. Горшков, Ф.Э. Шереги. – М. : Академия, 2013. - 312 с.
12. Григорьева, Н. С. Социальная политика: гендерный аспект / Н. С. Григорьева, Т. В. Чубарова. – М. : Олита, 2015. – 146 с.
13. Губернский, Ю.Д. Жилье как жизненная среда человека: экология и гигиена жилой среды / Ю.Д. Губернский // Жилье: комплексный взгляд /

под общ. ред. В.М. Агапкина ; науч. ред. А.В. Черняк, В.З. Черняк. – М. : А.В.Ч., 2011. – С. 22–66.

14. Егоров Е.В. Экономика жилищного хозяйства России / Е.В. Егоров, М.В. Потапова. – М. : ТЕИС, 2012. – 150 с.

15. Елисеева, И.И. Социология / И.И. Елисеева. - М.: ЭКОС, 2013. - 656 с.

16. Жилье: комплексный взгляд / под общ. ред. В.М. Агапкина ; науч. ред. А.В. Черняк, В.З. Черняк. – М. : А.В.Ч., 2011. – 976 с

17. Злобина, Г.Ю. Качество жизни: структурные составляющие и перспективные направления развития / Г.Ю. Злобина. - М. : Социум, 2014. - 96 с.

18. Игнатов, В.Г. Экономика социальной сферы : учеб. пособие / В.Г. Игнатов, Л.А. Батулин, В.И. Бутов. – Ростов н/Д : МарТ, 2011. – 416 с.

19. Кияненко К.В. Концепция жилищной проблемы и жилищной политики России / К.В. Кияненко // Жилищное строительство. – 2011. – № 1. – С. 9-13

20. Косарева Н.В. Об оценке доступности жилья в России / Н.В. Косарева, А.Р. Туманов // Вопросы экономики. – 2012. – № 7. – С. 110-114

21. Костецкий, Н.Ф. Жилищный фонд России: проблемы сохранения и воспроизводства / Н.Ф. Костецкий, В.Т. Черемисин // Экономика строительства. – 2012. – № 12. – С. 33–45.

22. Кравченко, А. И. Социология : учебник / А. И. Кравченко. – М. : Проспект, 2012. – 536 с.

23. Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования : учеб. пособие / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева. – М. : Высшая школа, 2013. – 64 с.

24. Кучер, Н.Д. Квартирный вопрос: поиск путей к доступному жилью / Н.Д. Кучер // Строительная газета.– 2004. – № 27. – С. 5.

25. Литвинов В.А. Покупательная способность важнейший параметр уровня жизни / В.А. Литвинов // Вестник РАН. — 2013. - №11.- С. 45-50
26. Литвинов В.А. Повышение уровня и качества жизни населения - стратегическое направление развития России в XXI веке / В.А. Литвинов // Уровень жизни населения регионов России. - 2015. - № 12. С. 3-10
27. Лыгина, Н. И. Социально-экономическая политика и интересы социальных страт / Н. И. Лыгина, О. В. Рудакова // Управление персоналом. – 2010. – № 3. – С. 24–27.
28. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С.Н. Максимов - СПб. : Питер, 2010. - 272 с.
29. Малышев, А.В. Жилищная проблема как приоритетный фактор социальной политики России в условиях ее реформирования и вхождения в рынок (по материалам Верхне-Волжского региона) : автореф. дис. ... канд. соц. наук : 22.00.05. – Ярославль, 2010. – 23 с.
30. Мироедов, А.А. Качество жизни в статистических показателях социально-экономического развития / А.А. Мироедов. - М.: Вопросы статистики, 2014. - 125 с.
31. Овсянникова, Т.Ю. Инвестиции в жилище / Т.Ю. Овсянникова. – Томск : Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2015. – 379 с.
32. Платонов А.М. Управление жилищной сферой / А.М. Платонов. – Екатеринбург : Изд-во АМБ, 2014. – 201с.
33. Прохоров, Н.В. Экология человека / Н.В. Прохоров. - М.: ЭКОС, 2011. - 349 с.
34. Пчелинцев О.К. Жилищная ситуация и перспективы институциональных изменений / О.К. Пчелинцев // Вопросы экономики. – 2014. – № 10. – С. 10–15
35. Пчелинцева, Л.М. О понятиях «жилище» и «жилищный фонд»: теоретические аспекты / Л.М. Пчелинцева // Жилищное строительство. – 2014. – № 2. – С. 9–11.

36. Селютина Л.Г. Актуальные проблемы определения потребности в услугах жилищной сферы / Л.Г. Селютина // Вооруженные Силы и реформы в России: Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск № 2. – СПб. : Изд-во СПбГТУ, 2011. – 134с.
37. Селютина Л.Г. Участие государства в решении жилищной проблемы граждан в современных условиях / Л.Г. Селютина, А.С. Волков // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 12. – С. 823-827
38. Серов, Н.К. Социальная статистика / Н.К. Серов. - М.: Финансы и статистика, 2011. - 346 с.
39. Симионов, Ю.Ф. Жилье и экономический рост / Ю.Ф. Симионов, Е.В. Скрипченко. – Воронеж : Изд-во Воронежского гос. ун-та, 2011. – 72 с.
40. Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. – СПб. : СПбГИЭА, 2013. – 197с.
41. Смирнова Н.А. Новые направления политики социальной защиты и поддержки населения / Н.А. Смирнова // Уровень жизни населения регионов России. - 2013.-№4.- С.10-15.
42. Соммер, А. 10 тезисов об особенностях товара «жилье» / А. Соммер // Евроград, 2011. – № 11. – С. 42–43.
43. Социальное положение и уровень жизни населения России. 2015. — М.: Госкомстат России. 2015.—С. 266.
44. Страйк Р. Исследование рынков городского жилья в России / Р. Страйк // Вопросы экономики. – 2014. – № 10. – С. 23-29
45. Третьякова Л. П. ЖИЛЬЕ КАК СОЦИАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. VII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 7. URL: <http://sibac.info/archive/economy/7.pdf> (дата обращения: 26.04.2016)
46. Чистов Л.М. Экономика строительства / Л.М. Чистов. – СПб : Питер, 2012.- 256 с.

47. Чубарова Т.В. Социальные аспекты жилищной политики / Т.В. Чубарова //Жилищный вопрос как проблема социальной политики. — ИМЭПИ РАН. — М. : Наука, 2014. — 179 с.
48. Экономика недвижимости:Уч.пособие-2-е изд.- М. :Дело, 2010.- 328 с
49. Ясько В.Л. Жилье: категориальный анализ и государственное регулирование при переходе к рынку / В.Л. Ясько. - М. : Наука, 2011.-154с.
50. Ядов В. А. Социологическое исследование: методология, программа, методы / В. А. Ядов. – М. : Наука, 2011. – 678с.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Инструментарий исследования

Уважаемый респондент, просим вас ответить на несколько вопросов касающихся ваших жилищных предпочтений. Опрос проводится с целью получения необходимых для исследований данных. Вся информация носит конфиденциальный характер, и будет применяться только для анализа и получения выводов. Заранее благодарим вас.1

1. Где вы сейчас проживаете?

- 1) в благоустроенной квартире;
- 2) в частном доме в пределах города;
- 3) в частном доме за городом;
- 4) в съемной квартире;
- 5) у родственников;
- 6) в общежитие;
- 7) в коммунальной квартире;
- 8) другое _____

2. Насколько вы удовлетворены своими жилищными условиями?

- 1) полностью
- 2) скорее удовлетворен
- 3) скорее неудовлетворен
- 4) полностью не удовлетворен.

3. С кем вы проживаете в вашей квартире/ доме?

- 1) один/одна
- 2) с девушкой/ парни (с гражданской женой/мужем)
- 3) с супругой/супругом
- 4) с супругой/супругом и детьми (ребенком)
- 5) только с детьми (ребенком)
- 6) с родителями

7) другое _____

4. Сколько детей младше 18 лет проживают вместе в вами?

1) один

2) двое

3) трое

4) четверо

5) пятеро

6) другое _____

5. Планируете ли вы в ближайшее время (1-3 года) покупать жилье?

1) да

2) нет

3) затрудняюсь ответить.

6. Если вы не планируете покупать жилье, то почему?

1) нет в этом необходимости

2) нет возможности

3) я собираюсь переезжать в другой город / страну

4) нестабильная экономическая ситуация в стране

5) некачественное жилье

6) другое _____

7. Если вы планируете покупать жилье в ближайшее время, то для какой цели?

1) для себя, чтобы там жить

2) для ребенка

3) для коммерческих целей

4) другое _____

8. Если бы вы покупали жилье, на каком бы типе вы остановились?

1) вторичное жилье

2) первичное жилье

3) не имеет значение

9. Какой тип жилья вы бы хотели купить, если бы у вас была такая возможность?

- 1) квартиру в многоэтажном доме
- 2) частный дом в пределах города
- 3) частный дом за городом
- 4) комнату в общежитии/квартире
- 5) другое _____

10. Какой бы тип квартиры вы бы хотели купить?

- 1) гостинку
- 2) 1-комнатную
- 3) 2-комнатную
- 4) 3-комнатную
- 5) свободного планирования
- 6) Другое _____

11. Какие факторы при выборе жилья являются для вас самыми важными при выборе жилья (выберите не больше 5 вариантов ответа)

- 1) цена
- 2) район расположения
- 3) наличие рядом дороги, автобусных остановок
- 4) наличие рядом социальных объектов (учебные учреждения, детские сады, магазины и т.д.)
- 5) отсутствие промышленных объектов
- 6) тип здания, где находится жилье
- 7) год постройки
- 8) техническое состояние здания, где находится жилье
- 9) состояние подъезда
- 10) количество этажей в здании
- 11) наличие во дворе детской площадке, парковки
- 12) этаж на котором располагается квартира
- 13) общая площадь квартиры

14) количество комнат

15) наличие балкона

16) другое_____

12. Важно ли для вас, чтобы в жилье был отдельный санузел?

1) да

2) нет

3) затрудняюсь ответить

13. Жилье какой бы площади вы бы хотели приобрести?

1) общая площадь_____

2) жилая площадь_____

3) площадь кухни _____

14. Если бы планировали приобрести жилье в многоквартирном доме, на каком бы этаже вы хотели бы иметь квартиру?

1) 1

2) 2

3) 3

4) 4

5) 5

6) последний

7) другое_____

15. В каком бы районе города вы хотели бы купить жилье?

1) в центре

2) рядом к центру, но не в центре

3) микрорайон

4) окраина города

5) за городом

6) другое_____

16. Вы бы хотели приобрести жилье уже с готовым ремонтом?

1) да

2) скорее да, чем нет;

3) скорее нет, чем да;

4) нет

17. Если бы вы планировали купить дом на земле, сколько бы вы хотели, иметь в нем комнат _____

18. Вы хотели бы купить дом с приусадебным участком?

1) да;

2) скорее да, чем нет;

3) скорее нет, чем да;

4) нет.

19. Какие территории или пристройки хотел бы иметь дополнительно к дому?

1) гараж

2) мастерскую

3) место для содержания животных

4) баня/сауна

5) другое _____

6) никакие

20. Где бы вы взяли денежные средства для решения жилищной проблемы?

1) накапливал бы деньги в банке

2) взял бы ипотечный кредит

3) занял бы у родственников

4) использовал бы собственные средства

5) построил бы дом сам

6) другое _____

22. По какой причине вы хотели бы улучшить свои жилищные условия (если у вас уже есть квартира или дом в собственности)?

1) из-за тесноты, перенаселенности (разъехаться с детьми)

2) надо разъехаться из коммунальной квартиры

3) плохие соседи

- 4) плохие экологические условия в районе проживания
- 5) удаленность от центра и городского транспорта
- 6) отсутствие удобств в квартире
- 7) есть материальные возможности позволяют переехать в более престижную квартиру

8) отсутствие подсобных построек (гараж и др.), сада, участка

9) другое _____

23. Оцените свои перспективы приобретения жилья в ближайшее время

- 1) имеются хорошие перспективы
- 2) имеются перспективы, но небольшие
- 3) нет никаких перспектив
- 4) трудно сказать

24. Как вы относитесь к ипотечному кредитованию?

- 1) положительно
- 2) отрицательно
- 3) нейтрально

25. Станете ли вы прибегать к помощи ипотечного кредитования при покупке жилья?

- 1) да;
- 2) скорее да, чем нет;
- 3) скорее нет, чем да;
- 4) нет

26. Ваш пол?

- 1) мужской;
- 2) женский.

27. Ваш возраст?

- 1) 18-25
- 2) 26-35
- 3) 36-40
- 4) 41-50

5) 51-70

6) старше 71.

28. Ваше образование

1) незаконченное среднее

2) среднее школьное (9 классов)

3) полное среднее (11 классов)

4) средне специальное

5) незаконченное высшее

6) высшее.

29. Чем вы занимаетесь?

1) государственный служащий;

2) педагог;

3) медицинский работник;

4) предприниматель

5) строитель

6) разнорабочий

7) работал в сфере торговли;

8) работал в сфере услуг;

9) другое _____