

Виталий Шапран, Владимир Духненко

# Город городу рознь

Даже в крупных украинских городах уровень жизни резко отличается. Без регулярного мониторинга фактических цен, а также адекватной реакции на ценовые всплески со стороны региональной исполнительной власти и Госкомрезерва наши города обречены на неравномерное развитие, а пропасть между столицей и регионами продолжит увеличиваться



## Социальный рейтинг городов Украины

Город	Характеристики рынка жилья						Динамика цен на основные компоненты продуктовой корзины										
	Цена одного квадратного метра жилья, долл.			Стоимость аренды жилья, долл. в месяц			Цена 1 кг свинины, грн			Цена 1 кг говядины, грн			Цена 1 литр молока, грн			Цена 1 кг картофеля, грн	
	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06
Киев	1428	2202	54,2	350	500	42,9	25	28	12,0	23	26	13,0	1,50	2,50	66,7	1,80	2,00
Мариуполь	500	600	20,0	300	500	66,7	30	28	-6,7	25	27	8,0	1,90	3,10	63,2	3,00	2,50
Кривой Рог	350	400	14,3	60	140	133,3	29	26	-10,3	28	28	0,0	2,50	3,00	20,0	3,70	2,10
Кременчуг	500	600	20,0	150	200	33,3	31	25	-19,4	25	21	-16,0	2,50	2,50	0,0	2,50	2,50
Запорожье	575	625	8,7	90	120	33,3	45	29	-35,6	37	26	-29,7	2,40	2,70	12,5	1,80	2,25
Полтава	500	600	20,0	120	150	25,0	32	26	-18,8	25	21	-16,0	2,50	2,50	0,0	2,50	2,50
Донецк	800	1100	37,5	200	250	25,0	32	30	-6,3	23	25	8,7	2,80	3,20	14,3	3,00	2,50
Днепро-дзержинск	222	330	48,6	40	80	100,0	32	28	-12,5	25	23	-8,0	2,70	3,05	13,0	3,00	2,40
Николаев	400	825	106,3	100	150	50,0	28	28	0,0	24	25	4,2	1,70	2,20	29,4	2,00	1,60
Харьков	700	1000	42,9	200	250	25,0	23	30	30,4	17	23	35,3	1,70	2,60	52,9	1,50	3,00
Сумы	495	650	31,3	100	200	100,0	35	25	-28,6	28	23	-17,9	2,10	2,60	23,8	1,50	2,00
Черкассы	510	868	70,2	100	130	30,0	25	28	12,0	18	23	27,8	2,00	2,50	25,0	1,60	2,00
Хмельницкий	500	600	20,0	100	100	0,0	21	25	19,0	17	22	29,4	1,00	1,50	50,0	2,00	2,00
Ивано-Франковск	500	625	25,0	100	150	50,0	20	23	15,0	19	21	10,5	1,80	2,10	16,7	1,80	2,00
Белая Церковь	450	500	11,1	300	400	33,3	20	25	25,0	21	21	0,0	1,50	2,00	33,3	3,00	2,00
Симферополь	550	900	63,6	100	200	100,0	25	28	12,0	23	25	8,7	2,50	2,50	0,0	3,00	4,00
Днепро-петровск	700	900	28,6	150	250	66,7	35	30	-14,3	32	28	-12,5	2,30	3,50	52,2	2,50	2,20
Винница	800	1200	50,0	130	130	0,0	28	26	-7,1	25	23	-8,0	1,50	2,00	33,3	2,00	1,80
Одесса	500	1600	220,0	150	300	100,0	37	30	-18,9	30	25	-16,7	3,00	2,65	-11,7	2,63	2,50
Чернигов	550	600	9,1	250	300	20,0	31	27	-12,9	26	24	-7,7	1,80	2,60	44,4	2,00	1,60
Макеевка	600	700	16,7	150	200	33,3	30	30	0,0	25	27	8,0	1,90	3,10	63,2	3,00	2,50
Луцк	500	600	20,0	100	120	20,0	30	29	-3,3	36	25	-30,6	2,00	2,30	15,0	1,80	1,50
Ужгород	750	800	6,7	125	160	28,0	29	28	-3,4	25	23	-8,0	2,00	2,20	10,0	2,00	2,50
Ровно	400	700	75,0	100	180	80,0	25	30	20,0	23	28	21,7	1,80	2,00	11,1	1,60	2,00
Львов	800	950	18,8	180	300	66,7	27	35	29,6	20	25	25,0	2,00	2,20	10,0	3,00	2,50
Тернополь	450	700	55,6	90	150	66,7	30	25	-16,7	35	23	-34,3	1,90	2,20	15,8	1,50	1,80
Херсон	490	542	10,6	130	170	30,8	27	28	3,7	22	25	13,6	1,60	1,60	0,0	3,50	2,50
Севастополь	1000	1400	40,0	300	400	33,3	26	29	11,5	23	25	8,7	2,00	2,50	25,0	3,00	4,00
Кировоград	425	550	29,4	100	130	30,0	24	30	25,0	22	26	18,2	2,20	3,00	36,4	1,35	2,30
Горловка	150	250	66,7	50	80	60,0	29	28	-3,4	25	27	8,0	1,90	3,10	63,2	3,00	2,50
Луганск	350	500	42,9	200	200	0,0	35	35	0,0	25	25	0,0	2,40	2,50	4,2	2,30	3,00
Житомир	450	750	66,7	150	200	33,3	30	35	16,7	29	32	10,3	1,80	2,50	38,9	0,80	2,00
Черновцы	1200	1500	25,0	110	140	27,3	23	21	-8,7	27	22	-18,5	2,00	2,10	5,0	2,50	2,00
<b>Средняя по группе</b>	<b>578,64</b>	<b>808,09</b>	<b>41,7</b>	<b>147,73</b>	<b>210,00</b>	<b>46,8</b>	<b>28,76</b>	<b>28,12</b>	<b>0,2</b>	<b>25,09</b>	<b>24,64</b>	<b>1,1</b>	<b>2,04</b>	<b>2,50</b>	<b>25,4</b>	<b>2,31</b>	<b>2,32</b>

**Примечание.** Приведенная в таблице рыночная информация о ценах является оценочной. Эксперт РЦ не несет ответственность за принятие инвестиционных решений исключительно на основе

Источники: TNS, Ассоциация городов Украины, Агентство по развитию инфраструктуры фондового рынка, региональный информационный проект «Статус. Экономические известия», «Эксперт»



**В** Украине, стране с большим удельным весом промышленного производства, центрами экономического развития остаются города. Именно они являются законодателями потребительского поведения и стиля жизни граждан. Однако источникам формирования спроса на уровне крупных городов должного внимания пока не уделяется. Поэтому Рейтинговый центр информационной группы «Эксперт Украина» провел первое масштабное рейтинговое исследование «Социальный рейтинг городов Украины».

Основой для развития рыночной экономики является высокий спрос, иначе все предпринимательские начинания обречены на провал. В этом исследовании

Таблица 3

	Компоненты корзины критического потребления									Условная стоимость корзины критического потребления, грн в мес.			Средняя зарплата, грн в мес.			Условная сумма средств после критического потребления, грн		
	Стоимость продуктовой корзины, грн в мес.			Стоимость транспортных услуг, грн в мес.			Стоимость коммунальных услуг, грн в мес.											
Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %	01.01.06	01.11.06	Изм., %
11,1	273,1	322,0	17,9	103,1	107,1	3,9	119,0	139,2	17,0	1134,5	1297,7	14,4	1314,0	1805,0	37,4	1283,6	1954,6	52,3
-16,7	336,7	345,8	2,7	77,4	96,0	23,9	156,2	231,6	48,3	1274,3	1424,4	11,8	1307,0	1786,0	36,6	933,8	1690,3	81,0
-43,2	369,5	322,7	-12,7	104,5	103,3	-1,1	117,0	189,0	61,5	1396,9	1339,3	-4,1	1116,1	1472,4	31,9	530,4	1353,9	155,2
0,0	339,0	303,9	-10,4	62,5	62,5	0,0	101,4	143,2	41,3	1185,2	1132,3	-4,5	1000,0	1311,8	31,2	564,2	1335,7	136,8
25,0	411,0	334,7	-18,6	77,0	78,6	2,2	119,6	177,6	48,4	1437,0	1293,4	-10,0	966,0	1306,0	35,2	282,6	1072,2	279,4
0,0	342,6	307,5	-10,2	62,5	62,5	0,0	101,4	143,2	41,3	1195,1	1142,2	-4,4	878,0	1159,8	32,1	384,2	1042,0	171,2
-16,7	349,5	344,8	-1,4	77,9	106,4	36,6	137,7	262,6	90,6	1291,7	1480,7	14,6	1008,0	1324,1	31,4	486,3	921,5	89,5
-20,0	348,1	320,0	-8,1	86,7	102,8	18,6	121,8	225,0	84,6	1295,7	1366,6	5,5	942,4	1220,2	29,5	397,2	913,3	130,0
-20,0	295,5	296,4	0,3	76,5	83,4	9,0	155,7	262,5	68,6	1160,1	1287,9	11,0	861,0	1135,1	31,8	446,3	901,9	102,1
100,0	234,7	294,7	25,6	64,1	48,2	-24,8	90,1	276,4	206,6	896,9	1202,3	34,0	803,0	1082,7	34,8	709,1	889,5	25,4
33,3	330,6	296,3	-10,4	76,5	77,7	1,6	122,1	239,2	95,9	1221,2	1248,9	2,3	824,7	1080,6	31,0	304,0	838,1	175,7
25,0	251,5	313,1	24,5	78,5	76,7	-2,2	79,0	192,8	144,1	970,0	1245,2	28,4	811,0	1098,4	35,4	608,4	827,3	36,0
0,0	236,8	292,4	23,5	62,5	74,3	19,0	118,0	202,4	71,6	926,0	1192,6	28,8	753,7	1012,2	34,3	576,3	774,2	34,3
11,1	242,9	279,9	15,3	59,4	83,1	40,0	116,0	156,9	35,2	932,1	1137,1	22,0	718,0	953,2	32,8	486,9	748,0	53,6
-33,3	284,1	287,7	1,3	64,1	81,2	26,7	139,2	260,9	87,5	1079,4	1257,0	16,5	738,2	1003,0	35,9	327,9	708,5	116,1
33,3	327,9	382,5	16,7	59,4	78,6	32,4	102,8	146,3	42,3	1148,3	1391,2	21,2	869,0	1157,3	33,2	422,1	657,1	55,7
-12,0	368,6	344,3	-6,6	106,9	112,1	4,9	112,0	230,4	105,7	1395,8	1462,6	4,8	889,2	1142,2	28,4	243,6	649,6	166,7
-10,0	299,7	289,0	-3,6	74,7	79,3	6,2	149,1	261,0	75,0	1160,0	1255,5	8,2	712,0	970,5	36,3	206,8	645,6	212,3
-4,9	390,0	345,5	-11,4	99,3	95,0	-4,3	124,1	236,3	90,4	1445,0	1425,7	-1,3	861,0	1103,5	28,2	166,7	615,4	269,2
-20,0	313,3	297,0	-5,2	69,1	78,6	13,7	103,3	145,3	40,8	1135,9	1159,4	2,1	686,0	911,6	32,9	176,9	608,2	243,9
-16,7	336,7	353,1	4,9	77,4	96,0	23,9	156,2	231,6	48,3	1274,3	1444,2	13,3	872,0	1115,2	27,9	327,4	605,9	85,1
-16,7	345,0	301,3	-12,7	78,6	83,4	6,0	148,3	187,1	26,2	1292,1	1225,6	-5,1	721,0	944,2	31,0	102,0	598,8	487,3
25,0	312,8	321,8	2,9	111,8	118,3	5,8	134,2	258,1	92,3	1280,6	1446,3	12,9	808,1	1067,0	32,0	251,8	581,6	131,0
25,0	272,3	328,2	20,5	71,3	73,6	3,3	154,3	239,9	55,4	1081,9	1324,9	22,5	758,0	1002,8	32,3	374,1	564,5	50,9
-16,7	308,4	352,2	14,2	76,0	78,4	3,1	212,1	261,0	23,1	1250,0	1423,5	13,9	802,4	1068,1	33,1	270,0	550,6	103,9
20,0	330,0	285,0	-13,6	65,6	83,4	27,2	131,2	216,9	65,3	1199,3	1211,4	1,0	685,3	893,3	30,4	121,8	549,2	350,9
-28,6	320,7	314,8	-1,8	61,8	78,6	27,3	96,2	205,2	113,2	1128,8	1267,3	12,3	716,7	934,9	30,5	222,9	521,0	133,7
33,3	316,6	377,4	19,2	59,4	78,6	32,4	102,8	146,3	42,3	1118,0	1377,5	23,2	803,3	1030,4	28,3	362,2	492,8	36,0
70,4	258,0	338,0	31,0	65,6	69,1	5,4	141,4	177,0	25,2	1014,9	1276,2	25,8	687,6	941,4	36,9	327,8	488,5	49,0
-16,7	333,0	345,8	3,8	77,4	96,0	23,9	156,2	231,6	48,3	1264,4	1424,4	12,7	798,0	1002,4	25,6	233,7	456,8	95,5
30,4	338,0	360,5	6,7	81,7	81,2	-0,6	158,4	271,0	71,1	1291,5	1463,6	13,3	772,0	1032,0	33,7	175,4	453,3	158,5
150,0	301,4	380,5	26,2	58,4	80,3	37,4	123,6	223,2	80,6	1095,2	1467,2	34,0	751,0	976,1	30,0	316,7	347,0	9,6
-20,0	307,3	272,2	-11,4	78,9	79,8	1,2	132,8	215,9	62,6	1175,4	1166,2	-0,8	482,5	709,7	47,1	160,7	253,1	57,5
<b>8,5</b>	<b>315,92</b>	<b>322,75</b>	<b>3,6</b>	<b>75,94</b>	<b>84,36</b>	<b>12,2</b>	<b>128,27</b>	<b>211,71</b>	<b>68,2</b>	<b>1186,28</b>	<b>1310,92</b>	<b>11,5</b>	<b>839,88</b>	<b>1113,73</b>	<b>32,7</b>	<b>387,39</b>	<b>776,06</b>	<b>131,4</b>

опубликованной информации. ■ — группа А; ■ — группа В; ■ — группа С.

## Считаем семейный бюджет

Цель рейтинга городов — оценить эффективность формирования спроса со стороны населения в крупных промышленных центрах Украины. Расчет уровня доходов проводился из расчета на среднестатистическое домашнее хозяйство.

**Отбор и унификация.** Мы провели исследование по тридцати трем городам: двадцати четырем областным центрам, Симферополю и Севастополю, а также семи городам, официальная численность населения которых на начало этого года превышала 200 тыс. человек (Белая Церковь, Горловка, Днепропетровск, Кременчуг, Кривой Рог, Макеевка и Мариуполь). Помимо данных Госкомстата мы использовали рыночную информацию о средней стоимости жилья (в том числе и его аренды), основных продуктов питания (свинина, говядина, молоко, хлеб, картофель, яйца), а также величине тарифов на коммунальные услуги и транспорт. Эти данные «Эксперт» собрал при содействии компании TNS.

Для проверки достоверности данных проводился сбор контрольной информации. Так, с помощью Ассоциации городов Украины нам удалось получить анкетные данные из ее региональных представительств, а также непосредственно от местных властей Луганска, Луцка, Полтавы, Тернополя, Ужгорода, Херсона и Хмельницкого. О западных и центральных областях информацию предоставила филиальная сеть одного из украинских банков. Кроме того, своими данными с «Экспертом» поделились региональные подразделения Агентства по развитию инфраструктуры фондового рынка. Также статистику по восьми регионам нам предоставил информационный проект «Статус. Экономические известия».

Для стандартизации данных мы учли разницу между масштабом цен в различных городах (покупательная способность одной гривни в Донецке и Белой Церкви разная) и поселили наше виртуальное домохозяйство, состоящее из 2,7 человек (при двух работающих), в двухкомнатную квартиру общей площадью 45 квадратных метров. Эта квартира находится в месте с хорошей транспортной развязкой, но не в центральной части города.

**Учет расходов.** Потребительскую корзину нашей виртуальной семьи мы разделили на три составляющие: продуктовая, транспортная и жилищно-коммунальная. Корзина формировалась по принципу включения в нее только необходимых для жизни продуктов и услуг (базовые потребности человека) и не предусматривала расходов на мобильную или стационарную связь, кабельное телевидение, товары бытовой химии, одежду, мебель и т. д. Мы сознательно отсекали эти категории услуг и товаров, поскольку их очень сложно стандартизировать. В итоге получилась так называемая потреби-

тельская корзина критического потребления. Однако стоимость этой корзины нельзя воспринимать буквально, в номинальных показателях. Ее задача — наглядно продемонстрировать разницу в ценах в различных городах (структуру корзины и алгоритм расчета см. на рис. 4).

В транспортную часть нашей потребительской корзины также вошли минимальные расходы на личный транспорт, а также маршрутное такси и такси. Для тех городов, где есть электротранспорт, мы снизили стоимость транспортной корзины на 5%, поскольку данные, собранные более чем по трем десяткам городов, свидетельствуют, что стоимость проезда в электротранспорте почти везде находится на уровне 40–60 копеек (за десять месяцев этого года она почти не изменилась). То есть наличие троллейбусов и трамваев позволяет населению экономить на транспортных расходах.

В жилищно-коммунальную часть корзины мы включили лишь минимальный набор коммунальных услуг. По нашим расчетам, виртуальной семье, проживающей в сорокапятиметровой квартире, достаточно 200 кВт·ч электроэнергии в месяц, а также по пять кубометров холодной и горячей воды. Для городов, где горячей воды нет, мы увеличили расходы на электроэнергию на 90 кВт·ч.

Продуктовая часть корзины критического потребления была сформирована как среднее арифметическое между компонентами потребительской корзины в США и Польше.

**Бремя доходов.** Сложной задачей оказалась оценка реальных доходов населения, поскольку неофициальная заработная плата в конверте делает белую зарплату малоэффективным инструментом оценки доходов. Косвенные инструменты оценки, традиционно принятые в западных странах (оценка доходов по расходам или по ставкам арендной платы за жилье), качественных оценок реальных доходов населения не дали. Так, анализ информации о розничном товарообороте на душу населения в различных городах дал совершенно неожиданные результаты. По итогам прошлого года лидером по объему розничного товарооборота стал Ужгород, где, по данным Госкомстата, один человек делал покупки на 679 гривен в месяц. Второе место занял Ивано-Франковск (590 гривен), третье — Киев (548 гривен). Как живут люди в таких городах, как Дзержинск, Кировск, Ржищев, Ждановка, Ватутино, где официальный розничный товароборот не превышает 20 гривен в месяц, представить трудно. Кроме того, статистика по розничному товарообороту сильно искажается под влиянием пассажиропотоков. В топ-десятку городов Украины по розничному товарообороту на душу населения вошли воздушные ворота Украины — Борисполь, крупнейший железнодорожный узел Донецкой области Красный Ли-

Наиболее зажиточными горожанами оказались киевляне и жители крупных промышленных центров

мы рассматриваем спрос как экономическую категорию — это не просто желание купить услугу или товар, а готовность совершить покупку. Чтобы принять решение о покупке, человеку, кроме желания купить, также необходимы достаточное количество денег и наличие товара или услуги с характеристиками, его удовлетворяющими. Существует множество методов измерения спроса, однако самым эффективным остается подсчет остатков денежных средств после критического потребления.

### В поисках спроса

Условная сумма наличных средств, остающаяся на руках у домашних хозяйств после критического потребления, в 2006-м была подвержена колебаниям из-за резкого и неравномерного роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Так, если в крупных городах Днепропетровской об-

ласти по состоянию на начало ноября этого года тарифы на услуги ЖКХ уже были повышены, то в Киеве они оставались неизменными. Однако, по результатам исследования, изменение этих тарифов не оказало заметного влияния на транспортную и продовольственную составляющую корзины критического потребления.

Цены на продовольственных рынках в различных городах значительно отличаются. К примеру, на начало ноября самая дешевая свинина была в Черновцах и Ивано-Франковске. Самая дешевая говядина — в Полтаве, Кременчуге, Ивано-Франковске и Белой Церкви. Литр молока дешевле всего стоил в Хмельницком, а десяток яиц — в Донецке. Однако домохозяйствам важна не столько цена продуктов питания, сколько их доступность, которая зависит не только от стоимости продуктовой корзины, но и от уровня доходов. Именно разница между официаль-

Рисунок 4

### Алгоритм расчета условной суммы наличных средств, остающихся у домашних хозяйств крупных городов Украины после критического потребления



ман, портовый город Ильичевск и т. д. Статистика цен на аренду и стоимость жилья по Украине искажалась миграционными потоками и разным уровнем обеспеченности населения жильем. Использование косвенных методов анализа для оценки среднего уровня неофициальных доходов украинцев возможно только после сопоставления ценовых диапазонов потребительского рынка и движения денежной массы по регионам. Ни Госкомстат, ни Национальный банк Украины такую информацию не раскрывают.

Поэтому лучшим, на наш взгляд, сравнительным индикатором спроса в разрезе городов является сумма наличных средств, которая останется у нашего домохозяйства после того как оно оплатит базовые потребности. Недостаток этой модели в том, что она не отображает комплексно картину с учетом доходов от теневого сектора. С другой стороны, преимуществом та-

кого алгоритма является его направленность на анализ генерации легальных доходов экономически активным населением.

**Классификация городов.** Города, где у среднего домохозяйства условная сумма наличных средств, остающаяся после критического потребления, превышала тысячу гривен, вошли в рейтинговую категорию А. В таких населенных пунктах высокий уровень потенциала генерации домохозяйствами спроса в легальном секторе. Если эта сумма находилась в пределах 500–999,99 гривен, такие города получали рейтинговую категорию В. Наконец, если показатель был менее 500 гривен, такие населенные пункты сформировали рейтинговую категорию С (удовлетворительный (низкий) уровень потенциала генерации домохозяйствами спроса в легальном секторе).

■ Виталий Шапран

ным доходом и стоимостью корзины критического потребления стала основой для ранжирования городов и распределения их по трем группам (табл. 3).

Список городов с высоким уровнем спроса вполне ожидаемо возглавил Киев. По словам вице-президента по коммерческим вопросам Fozzy Group Валерия Левенстама, уровень торговой наценки в городах-миллионниках выше, чем в обычных областных центрах: «Традиционно самым дорогим городом является Киев, поскольку клиент готов дополнительно платить за уровень сервиса: парковку, широкие проходы, современное оборудование залов, большое количество касс, чистоту, доброжелательный персонал. Конечно, все это стоит денег, поэтому за дополнительный сервис нам приходится увеличивать наценку на товар. Наценки на основные виды продуктов потребитель не ощущает, поскольку мы меняем не стоимость това-

ра, а его ассортимент. Так, покупатель, живущий в одном из престижных районов Киева, где квадратный метр жилья стоит, скажем, три тысячи долларов, имеет совершенно иную структуру потребительской корзины, чем большинство украинцев. Например, он покупает сыр стоимостью сорок гривен за кило, дорогие марочные грузинские и французские вина».

В группу А также вошли крупные промышленные центры: Мариуполь, Кривой Рог, Кременчуг, Запорожье, Полтава. В Мариуполе и Кривом Роге находятся крупнейшие металлургические предприятия страны. По данным Госкомстата, в октябре нынешнего года при средней зарплате по промышленности 1285 гривен, работники предприятий черной металлургии в среднем получали 1665 гривен. Это связано с тем, что отечественная черная металлургия и предприятия смежных с ней отраслей сейчас переживают бур-

ный подъем, поэтому в состоянии обеспечить своим сотрудникам достойную зарплату. В то же время, Кривой Рог отстал от Мариуполя по сумме, остающейся у домашних хозяйств после критического потребления, примерно на 20%. В обоих городах основными работодателями остаются предприятия горно-металлургического комплекса. При этом средний уровень зарплаты в Мариуполе оказался на несколько процентов выше, чем в среднем по отрасли. Это можно объяснить традиционно более высокой оплатой труда на мариупольских металлургических комбинатах «Азовсталь» и им. Ильича, чем на ОАО «Миттал Стил Кривой Рог». Появление в группе лидеров городов с хорошо диверсифицированной промышленной базой — Кременчуга, Запорожья и Полтавы — связано с наличием в них полутора-двух десятков крупных промышленных предприятий разноотрасле-

Чтобы купить малогабаритную новую квартиру в Черновцах, среднестатистической семье нужно экономить в течение сотни лет

Таблица 4

Данные о численности населения и обеспеченности жильем в городах Украины

Город	Количество лет, необходимых для покупки домохозяйством двухкомнатной квартиры общей площадью 45 м <sup>2</sup>	Обеспеченность населения жильем, м <sup>2</sup> общей площади на человека	Численность населения, тыс. чел.
Черновцы	112	20	243,50
Севастополь	54	22	340,00
Одесса	49	18	1002,00
Луганск	43	25	450,00
Житомир	41	19	276,00
Винница	35	16	362,20
Львов	33	19	735,00
Днепропетровск	26	20	1047,00
Симферополь	26	22	341,00
Ужгород	26	20	117,00
Тернополь	24	21	219,10
Донецк	23	20	994,00
Ровно	23	18	248,10
Макеевка	22	21	373,00
Киев	21	20	2693,00
Кировоград	21	21	246,00
Харьков	21	20	1463,20
Херсон	20	26	316,00
Черкасы	20	21	292,00
Луцк	19	18	205,59
Чернигов	19	19	299,60
Николаев	17	21	508,55
Ивано-Франковск	16	22	221,00
Сумы	15	20	280,00
Хмельницкий	15	18	257,00
Белая Церковь	13	21	206,10
Запорожье	11	20	795,00
Полтава	11	20	309,00
Горловка	10	27	275,00
Кременчуг	9	21	230,19
Днепродзержинск	7	23	248,00
Мариуполь	7	20	480,00
Кривой Рог	6	25	692,00

Источник: Госкомстат; расчеты: «Эксперт»

вой направленности — это уменьшило отраслевые риски, зависимость доходов населения от состояния отдельной отрасли, а также конъюнктурных изменений на мировых рынках сырья и полуфабрикатов.

В группу В попал двадцать один город. Условия для домохозяйств в них лучше, чем в среднем по Украине, хотя назвать их столь же зажиточными, как города группы А, нельзя. Лидерами этой группы стали Донецк, Днепродзержинск, Николаев, Харьков, Сумы и Черкасы. В группу В кроме городов со стабильной промышленной базой также вошли областные центры, на которые большое влияние традиционно оказывает сельское хозяйство. В нескольких крупных населенных пунктах этой группы видны зачатки промышленного бума (по итогам прошлого года промышленное производство в Сумах выросло на 17%, в Харькове — на 14%, в Николаеве — на 13%, в Черкассах — на 12%). Кроме того, местные власти в них успешно справляют-

ся с удержанием уровня цен на потребительские товары и услуги на среднеукраинском уровне.

В группу С вошли шесть городов. Возглавляет ее Севастополь, которому в Украине присвоен особый статус. В нее также попали крупные города восточного региона — Горловка и Луганск. Здесь у нашего виртуального домохозяйства после критических затрат на руках оставалось чуть более 450 гривен в месяц. Еще хуже дела обстояли в расположенных на западе от Киева Житомире и Черновцах. В столице Северной Буковины после удовлетворения базовых потребностей у семей оставалось лишь две с половиной сотни гривен. То, что в группу С попали города из различных регионов Украины, означает: проблема слабого спроса в нашей стране не имеет географических границ и политической окраски. Этим городам просто необходима государственная поддержка. Причем заключаться она должна не только в субсидиях и субвенциях из го-

сударственного или областного бюджета, но и в создании в городах группы С промышленных предприятий, ориентированных на выпуск конкурентоспособной продукции, а также в развитии их инфраструктуры.

### Ждать жилье сто двенадцать лет

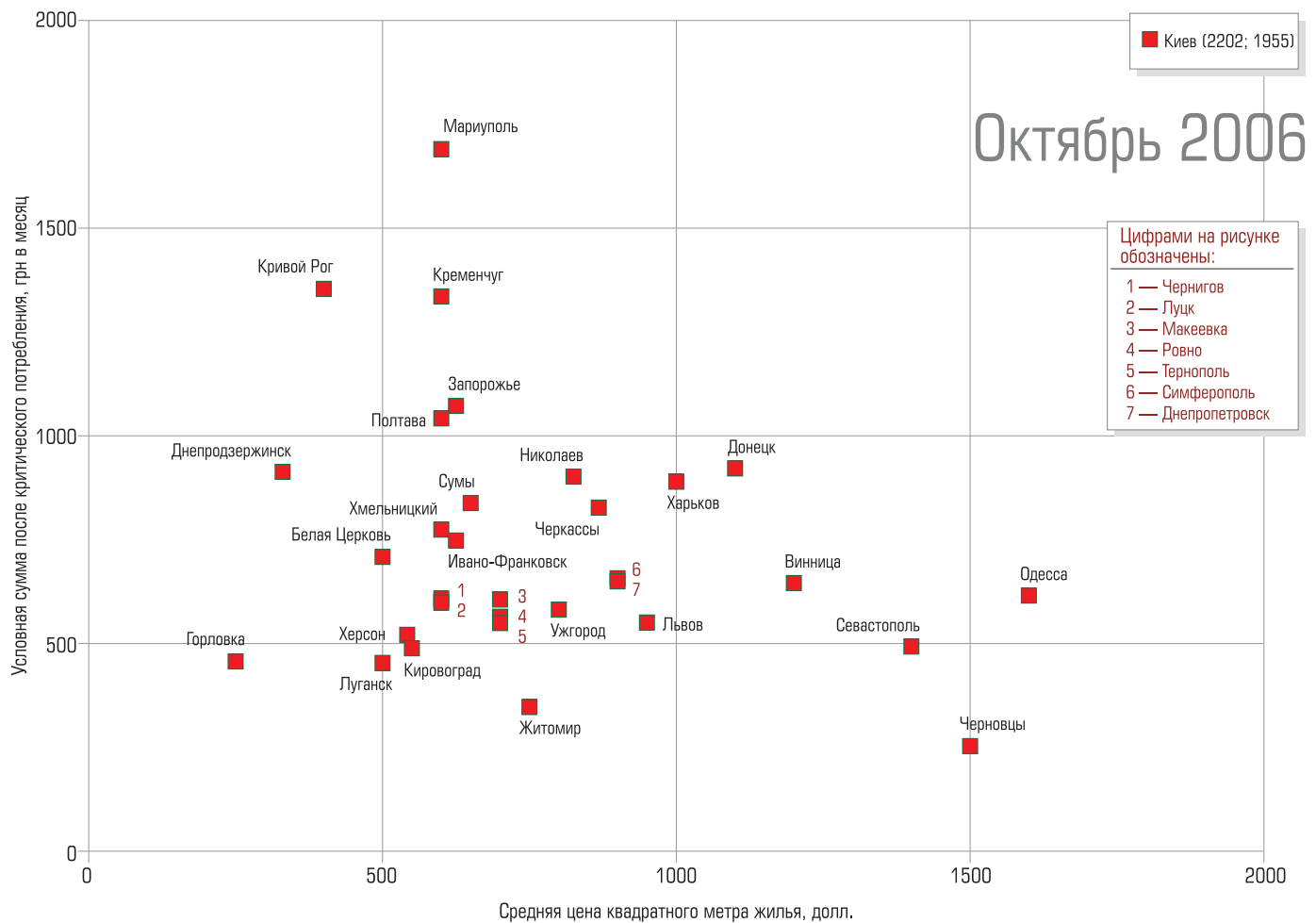
Сопоставляя цены на жилье с условной суммой средств, которая остается у домохозяйств после критического потребления, мы обнаружили значительные диспропорции в обеспечении украинцев квартирами и их доступностью в регионах. Поскольку жилищная проблема является одной из наиболее острых социальных проблем, мы решили обратить внимание, как ее решают в различных городах. Так, в Черновцах нашему виртуальному домохозяйству для покупки двухкомнатной квартиры общей площадью 45 квадратных метров понадобится прожить в режиме критического потребления сто двенадцать лет (табл. 4). Неутешительными оказались наши расчеты и для жителей, получающих официальную среднюю зарплату в Севастополе и Одессе — им придется экономить более сорока лет. Лучше всего дела обстоят в промышленных центрах: Кривом Роге, Мариуполе, Днепродзержинске и Кременчуге. Здесь у домохозяйства на покупку жилья по нынешним ценам уйдет около десяти лет (хотя не известно, какими будут цены на квартиры и дома в промышленных городах в следующем десятилетии).

Если сравнить доходы домохозяйств с ценами на жилье (рис. 5), то большинство украинских городов попадает в диапазон с ценами на жилье от пятисот до тысячи долларов за квадратный метр и условной суммой остатков после критического потребления от пятисот до тысячи гривен. Из общей картины выбиваются лишь города группы А. При этом в промышленных центрах при сравнительно высоких официальных доходах удается сдерживать цены на квартиры в диапазоне 400–550 долларов за квадратный метр. Аномальны цены на жилье в Киеве, прежде всего, из-за высокой миграции населения. Рост цен свидетельствует, что киевские власти не в состоянии обеспечить жильем всех желающих, поэтому основную часть дохода, который остается на руках у домохозяйств, последние вынуждены тратить на аренду или ипотеку. Но несмотря на то что квартиры в столице остаются самым дорогими в стране, среднестатистическому домохозяйству для покупки жилья общей площадью 45 квадратных метров достаточно прожить в режиме экономии всего двадцать один год, что полностью соответствует стандартам ипотечных банковских продуктов, предлагаемых киевля-

Большинство украинских городов имеют диапазон цен на жилье 500–1000 долларов за квадратный метр

Рисунок 5

Сопоставление средней цены квадратного метра общей площади жилья с условной суммой, которая остается у домашних хозяйств после критического потребления



Источники: TNS, Ассоциация городов Украины, Агентство по развитию инфраструктуры фондового рынка, региональный информационный проект «Статус. Экономические известия», «Эксперт»

нам. Соотношение между стоимостью жилья и условными доходами среднестатистического домохозяйства говорит о том, что у цен на столичную недвижимость еще есть пространство для роста. Это будет продолжаться до тех пор, пока уровень обеспеченности жителей столицы жильем не вырастет хотя бы до 25–26 квадратных метров на человека. К таким выводам мы пришли, сопоставив цены на недвижимость с уровнем обеспеченности населе-

ния жильем в тридцати трех городах. Так, низкие цены на квартиры и дома — в Кривом Роге, а уровень обеспеченности жильем в этом городе один из самых высоких в Украине (25 квадратных метров на человека).

### Неправильно считают

Как показало наше исследование по изучению уровня спроса в крупных украинских городах, исполнительной власти пора пре-

кратить утверждать и проводить ревизию потребительской корзины, на основе которой рассчитывается социальный минимум. Это право необходимо закрепить за законодательной властью с учетом международных стандартов и реального потребления в стране. А официальный мониторинг обеспеченности населения нужно вести не по средним зарплатам или расходам граждан, а по средствам, оставшимся у среднестатистического домохозяйства после



**УКРАЇНСЬКИЙ РЕКЛАМНИЙ АЛЬЯНС**

РОЗМІЩЕННЯ НАРУЖНОЇ РЕКЛАМИ

**537 36 12**

[www.uraoutdoor.com](http://www.uraoutdoor.com)

## Игры с калориями

Самой сложной задачей исследования было правильно собрать продуктовую часть корзины критического потребления. Состав потребительской корзины в Украине утвержден постановлением Кабинета министров «Об утверждении наборов продуктов питания, наборов непродовольственных товаров и наборов услуг для основных социальных и демографических групп населения» (№ 656 от 14 апреля 2000 года). Однако корзина от Кабмина не может не иметь политического привкуса, поскольку на ее основе рассчитывается минимальный прожиточный минимум, который опосредованно влияет не только на размер минимальной зарплаты, но и на весь бюджетный процесс. Профессиональные диетологи верно рассчитали дневную норму калорий, необходимую различным группам населения. Однако при переводе калорий в продукты питания, которые стоят денег, возникает искушение для экономии «надуть» корзину дешевыми продуктами.

В разных странах почти одинаковая норма калорий представлена различными наборами продуктов (табл. 5). Самый красноречивый пример — законодательно утвержденная продуктовая корзина Российской Федерации. В этой стране также действуют специальные нормы для заключенных, утвержденные правительством. Сравнение указанных норм потребления наглядно демонстрирует, как можно снизить стоимость корзины при неизменной энергетической ценности. К примеру, можно вдвое увеличить норму потребления хлебопродуктов. Если обычному россиянину рекомендуют потреблять минимум 133,7 кг хлебопродуктов в год, то в тюрьме — уже 250 кг. Казалось бы, у заключенных повышенная норма потребления мясopодуков и рыбы, но внутри она наполнена рыбными продуктами и мясны-

ми суррогатами. В Молдавии корзину в основном наполнили за счет овощей и фруктов.

По мнению российского правительства, гражданам должно хватить 2268 кКл в день, в Украине это уже 2791 кКл, в Молдавии — 2721 кКл. Современные диетологи продолжают спорить о том, сколько калорий должно входить в дневную норму потребления среднестатистического гражданина. Известно, что при норме ниже 1500 кКл наступает дистрофия. В бывшем СССР с 1976 года Академия наук утвердила норму потребления для здорового мужчины, занятого физическим трудом, в размере 2800 кКл в сутки.

В европейских странах продуктовые корзины часто совпадают с корзинами, на основе которых рассчитывают индекс потребительских цен. Например, в Великобритании продуктовая корзина включает в себя алкоголь и табачные изделия. В Германии она составляется на основе наблюдений за пятьюдесятью домохозяйствами, которые органы статистики считают индикативными. В Швеции для граждан, живущих на социальное пособие, закрепляется не потребительская корзина, а меню. А продуктовые корзины, к которым привыкли у нас, можно встретить в США и Польше. Однако нормы потребления в этих странах отличаются от принятых в бывшем Советском Союзе большим потреблением мяса и меньшим — хлебопродуктов. Учитывая евроатлантические устремления Украины, мы решили взять среднее арифметическое между компонентами потребительской корзины в США и Польше.

■ Виталий Шапран

## Характеристики продуктовых потребительских корзин

Таблица 5

Название групп продуктов питания	Россия, потребительская корзина*	Россия, нормы для заключенных**	Молдова, потребительская корзина***	США, потребительская корзина****	Польша, потребительская корзина*****	Украина, потребительская корзина*****	Продуктовая корзина «Эксперта»
Хлебопродукты, кг	133,7	250,0	162,4	91,0	119,0	123,4	105,0
Мясopодуки и рыба, кг	53,2	69,0	45,7	89,0	86,0	66,0	88,0
Молокопродукты, л	238,2	49,2	122,8	134,0	161,0	148,5	147,5
Овощи и фрукты, кг	227,6	302,0	353,3	323,0	317,0	269,0	320,0
Яйца, шт.	200,0	104,0	240,0	239,0	177,0	220,0	210,0
Энергетическая ценность корзины, кКл в день	2268,0	2268,0	2721,0	н. д.	н. д.	2791,0	н. д.

\*Федеральный Закон № 44-ФЗ от 31.03.2006 г. \*\*Постановление правительства № 205 от 11.04.2005 г. \*\*\*Постановление правительства № 902 от 28.09.2000 г. \*\*\*\*Данные ОЭСР. \*\*\*\*\*Постановление Кабмина № 656 от 14.04.2000 г.

закупки всех необходимых продуктов. Причем наблюдения должны проводиться по выборке реально существующих домашних хозяйств.

Кроме того, в крупных украинских городах, расположенных в различных регионах страны, уровень цен на одни и те же продукты питания сильно отличается. Эти ценовые разрывы невозможно сгладить исключительно административными методами, поэтому исполнительной власти и Госкомрезерву необходимо проводить активную политику мониторинга фактических цен и адекватно реагировать на ценовые всплески в регионах, а также содействовать приходу национальных (межрегиональных) розничных торговых сетей, которые помогут сгладить эти ценовые колебания. Иначе украинские города обречены на неравномерное развитие.

Большинству крупных украинских городов не нужна помощь центра. Формирование спроса в них со стороны населения благоприятствует развитию рыночной среды. Но мы выявили шесть крупных городов, которые нуждаются в оживлении промышленного сектора и инфраструктуры. Именно на них исполнительная власть и международным организациям стоит обратить внимание при формировании своей региональной инвестиционной политики.

Наконец, официальные доходы населения, а также косвенно рассчитываемые неофициальные заработки посредством розничного товарооборота, не сопоставимы с ценами на жилье. Яркий пример — Одесса. В нашем рейтинге этот город попал в категорию В; в октябре 2006-го среднестатистический одессит получал сравнительно небольшую заработную плату — около

1100 гривен. Однако здесь зафиксирован рекордный рост цен на жилую недвижимость среди крупных городов страны — за десять месяцев этого года цены на нее подскочили более чем втрое. На наш взгляд, местные власти постепенно превращают рынок жилья крупных городов в инструмент перераспределения доходов. Они первыми получают информацию о миграционных потоках населения и могут регулировать реальный уровень обеспеченности украинцев квартирами, в частности, приостанавливая выдачу разрешений на строительство новых домов или снос старого жилого фонда. В промышленных городах влияние чиновников на рыночную цену жилой недвижимости затруднено из-за присутствия на этом рынке промышленных предприятий, которые продолжают обеспечивать часть своих сотрудников квартирами, деформируя спрос на жилье. ■