

*Плотников Д.С., соискатель
Вильнюсский Государственный Университет,
Вильнюс, Литовская Республика*

СРАВНЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В СТОЛИЦАХ СТРАН: УКРАИНЫ, РОССИИ, ЛИТВЫ И ИСПАНИИ

Аннотация: В данной статье проведено сравнение среднего уровня цен на покупку 1 кв.м. и аренды 1 комнатной квартиры на рынках недвижимости столиц: Украины, России, Литвы и Испании. Также проведено сравнение величин инвестиционных сбережений после вычетов на текущее потребление. Полученные результаты определяют столицу страны с наиболее доступным жильем и высоким уровнем жизни в сравнении с остальными. Материалы данной статьи могут найти свое применение в агентствах недвижимости, туристических агентствах, могут быть использованы студентами и преподавателями в высших учебных заведениях, так же, дальнейшие аналитические исследования могут быть проведены экспертами.

Ключевые слова: рынок недвижимости, соотношение цен, средняя цена аренды, средняя цена за 1 кв. м, средняя заработная плата.

COMPARISON OF ACCESSIBILITY OF HOUSING IN THE CAPITALS OF THE COUNTRIES: UKRAINE, RUSSIA, LITHUANIA AND SPAIN

Abstract: This article compares the average level of price for the purchase of one square meter and rent of a one-room apartment in the real estate markets of the capitals: Ukraine, Russia, Lithuania and Spain. Also a comparison is made of the amounts of investment savings after deduction for current consumption. The result

obtained determine the capital of the country with the most affordable housing and a high standard of living in comparison with other. Materials of this article can found their application in real estate agencies, travel agencies, can be used by students and university lecturer of institutions of higher education also the following analytical studies can be done by expats.

Keywords: *real estate markets, price ratio, average rental price, average price per square meter, average salary.*

Введение.

Рынок недвижимости наиболее обсуждаемая тема в настоящее время. Приобретение собственной, цель большинства. Но имеется ли такая возможность, насколько доступна недвижимость в столицах: Украины, России, Литвы и Испании? В какой из столиц наиболее высокий уровень жизни, позволяющий откладывать инвестиционные сбережения на приобретение собственного жилья.

Цель исследования: Установить, в какой из столиц стран: Украины, России, Литвы и Испании инвестиционные сбережения составляют наиболее высокий процент, после вычетов от среднестатистической зарплаты: прожиточного минимума, и средней цены на аренду однокомнатной квартиры . Так же определить самый низкий уровень средней цены аренды 1 комнатной квартиры. Это позволит определить доступность жилья и уровень жизни путем соотношения суммы инвестиционных сбережений к среднему уровню цены покупки 1 кв.м.

Результаты исследования: Аналитические исследования показывают, что по отношению к среднему уровню заработной платы в столице Украины, что составляет 592 \$ [11], прожиточный минимум всего 77 \$ [12], а средняя цена аренды 1 комнатной квартиры – 352 \$ [5]. В результате сумма инвестиционных сбережений составляет 163 \$.

В столице Российской Федерации средний уровень заработной платы подходит к отметке в 1145 \$ [8], в то время как средняя цена аренды 1 комнатной квартиры составляет 297 \$ [9], а прожиточный минимум – 262 \$ [7]. По итогу сумма инвестиционных сбережений составляет 586 \$.

Мадрид, являющийся столицей Испании, явно отличается достаточно высоким уровнем средней заработной платы которая составляет 2604 \$ [4] как и прожиточный минимум в размере 1012 \$ [2], средняя цена аренды 1 комнатной квартиры равна 709 \$ [3]. Таким образом, инвестиционные сбережения составляют сумму в 883 \$.

Ситуация в столице Литвы значительно отличается от столицы страны-союзника Испании. Средний уровень заработной платы в Вильнюсе приходится на сумму в размере 966 \$ [6], прожиточный минимум – 426 \$ [10], а средняя цена аренды 1 комнатной – 295 \$ [13]. По итогу сумма инвестиционных сбережений составляет 245 \$.

Вывод: наибольшая сумма инвестиционных сбережений выявлена у столицы Испании, но в процентном соотношении наиболее высокий процент инвестиционных сбережений в размере 51,2% остается за столицей Российской Федерации, Москвой.

Так, самый низкий уровень средней цены на аренду 1 комнатной квартиры составляет 295 \$ [13]. Данный показатель принадлежит столице Литвы. См. Таблицу 1

Таблица 1. Сравнительный анализ инвестиционных сбережений в процентном соотношении.

Столица	Средний уровень зарплаты	Средняя цена на аренду 1 комнатной квартиры		Прожиточный минимум		Инвестиционные сбережения	
		Цена	Процент	Сумма	Процент	Сумма	Процент
Вильнюс	966 \$	295 \$	30,5 %	426 \$	44,1 %	245 \$	25,4 %
Мадрид	2604 \$	709 \$	27,2 %	1012 \$	38,9 %	883 \$	33,9 %
Москва	1145 \$	297 \$	25,9 %	262 \$	22,9 %	586 \$	51,2 %
Киев	592 \$	352 \$	59,5 %	77 \$	13,0 %	163 \$	27,5 %

Сравнив показатели ежемесячных инвестиционных сбережений по отношению к средней стоимости 1 кв.м. данные которых установлены для Киева - 1180 \$/кв.м. [5], Москвы - 3068 \$/кв.м [15], Вильнюса – 2365 \$/кв.м.[14] и Мадрида – 3318 \$/кв.м.[1], следует вывод о том, что самый высокий уровень жизни из предложенных столиц приходит на столицу Испании, Мадрид. См. Таблицу 2.

Таблица 2. Соотношение суммы инвестиционных сбережений к средней стоимости 1 кв.м.

Страна и ее столица	Средняя стоимость 1 кв.м.	Ежемесячные инвестиционные сбережения
Испания, Мадрид	3318 \$/кв.м	883 \$
Литва, Вильнюс	2365 \$/кв.м	245 \$
Россия, Москва	3068 \$/кв.м	586 \$
Украины, Киев	1180 \$/кв.м	163 \$

Заключение:

Полученными результатами исследования, установлено, что наиболее высокий процент инвестиционных сбережений принадлежит столице Российской Федерации-Москве, где он составляет 51,2% от средней заработной платы с учетом расходов на текущее потребление: прожиточного минимума и средней цены на аренду 1 комнатной квартиры.

Определен самый низкий уровень средней цены на аренду 1 комнатной квартиры из представленных столиц. Принадлежит данный показатель столице Литвы-Вильнюсу.

Проведенный анализ показывает, что в Мадриде, самый высокий уровень жизни в сравнении со столицами: Украины, России и Литвы. Самый низкий уровень жизни выявлен в столице Литвы, а самое доступное жилье по аренде выявлено в столице России.

Источники:

1.) Агентство недвижимости / Цена на испанскую недвижимость в 2020 году: обзор, прогноз, как повлиял карантин. Средняя стоимость жилья по регионам/URL: estate-spain.com (дата обращения: 20.10.2020 г.).

- 2.) Биржевой порта №1 / Реальный прожиточный минимум в Испании./URL: take-profit.org (дата обращения: 20.10.2020 г.).
- 3.) Гид по иммиграции / Abroadz. Аренда жилья в Испании./URL: abroadz.com (дата обращения: 20.10.2020 г.)
- 4.) Гладкова Л. / труда в Испании 2020:профессии, зарплаты и налоги/URL: pro-spain.net (дата обращения: 20.10.2020 г.).
- 5.) Информационная база объектов недвижимости./Средняя цена аренды 1 комнатной квартиры в городе Киев. Средняя цена 1 кв.м. в городе Киев./URL:kyiv.citybase.com.ua (дата обращения: 20.10.2020 г.).
- 6.) Информационное агенство./В Литве средняя зарплата до вычета налогов составила почти 1300 евро. / URL:lt.sputniknews.ru (дата обращения: 21.10.2020 г.).
- 7.) Информационное агенство./Газета.ru Москва обновила прожиточный минимум. /URL:gazeta.ru (дата обращения: 19.10.2020 г.).
- 8.) Информационное агенство. / РБК. Мосгорстат назвал среднюю зарплату в Москве на начало 2020 года. / URL:rbc.ru (дата обращения: 20.10.2020 г.).
- 9.) Информационное агенство. / РБК. Риелторы назвали среднюю стоимость аренды жилья в Москве. / URL:realty.rbc.ru (дата обращения: 18.10.2020 г.)
- 10.) Информационное агенство. / Baltnews. На минимальном прожиточном. Сколько нужно для комфортной жизни в Вильнюсе? / URL: baltnews.lt (дата обращения: 21.10.2020 г.).
- 11.) Минфин. Средняя месячная зарплата по регионам Украины в 2020 году./URL:index.minfin.com.ua (дата обращения: 19.10.2020 г.)
- 12.) Минфин. Прожиточный минимум в Украине по социальным и демографическим группам с 2000 по 2020 гг./URL:index.minfin.com.ua (дата обращения: 21.10.2020 г.).
- 13.) Кирилова П. / Delfi.ru Сколько стоит аренда квартиры в столице Литвы: заметны значительные перемены./URL:ru.delfi.lt (дата обращения: 21.10.2020 г.).

14.) Кирилова П. / Delfi.ru Какое жилье и по какой цене покупают жители столицы Литвы. / URL:ru.delfi.lt (дата обращения: 18.10.2020 г.).

15.) Сайт недвижимости. / Цены на квартиры в Москве. Вторичное жилье. Средняя цена за октябрь 2020 года. / URL:realtymag.ru (дата обращения: 20.10.2020 г.).