



2. Горшков Н.Г. Государственное регулирование рынка доступной жилой недвижимости (на примере Московской области): Дисс...к.э.н. 08.00.05. — М., 2012. — 151 с.
3. Грабовый П.Г., Солунский А.И. Организация, планирование и управление строительством: Учебник. — М.: Изд-во Проспект, 2012. — 528с.
4. Джамалов А.С. Формирование рынка доступного жилья в регионе: Дисс. к.э.н. 08.00.05. — М., 2009.
5. Долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011–2015 годы» // Портал Правительства Республики Татарстан: сайт prav.tatarstan.ru // URL: http:// minstroy.tatarstan.ru.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ: МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

Л.Р. Мустафина,

доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
Казанского государственного архитектурно-строительного университета,
кандидат экономических наук
belliq@yandex.ru

В статье проведен анализ методик оценки доступности жилья. Показаны особенности методических подходов к определению доступности жилья для населения. Выделены основные проблемы, требующие решения в этой области.

Ключевые слова: индекс доступности жилья, коэффициент доступности жилья, платежеспособность потребителей, дифференциация граждан по уровню доходов, ипотечное кредитование, параметры государственной поддержки.

УДК 338 ББК 65.31

Доступность жилья является важнейшим социально-экономическим индикатором, который отражает демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства.

В отечественной и зарубежной теории определяются разные подходы по определению уровня доступности жилья, однако решение проблемы обеспечения населения жильём зависит, прежде всего, от платёжеспособности потребителей на рынке жилья. Платёжеспособность потребителей, в свою очередь, определяется соотношением и динамикой уровня доходов населения и цен на жильё. Соотношение между ценами на рынке жилья и доходами населения характеризует доступность жилья и может быть рассчитано, как показатель доступности, определяющий возможности населения в приобретении жилья.

В основе жилищной политики Российской Федерации используется методика ООН-ХАБИТАТ [1], в которой индекс доступности жилья (ИДЖ) определяется количеством лет, необходимых среднестатистической семье для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, при условии, что все доходы домохозяйства будут направлены на эти цели:

$$\text{ИДЖ} = \text{С}/\text{Д}, \quad (1)$$

где ИДЖ — индекс доступности жилья;

Д — средний доход домохозяйства, состоящего из одного человека, руб./год;

С — средняя стоимость жилья, руб.

В практике ООН применяется показатель «коэффициент доступности жилья». Он рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья (стоимость такого жилья, по отношению к которому 50% имеющихся жилых единиц стоят дешевле, а 50% — дороже) к медианному доходу (совокупный денежный доход такого домохозяйства, по отношению к которому половина всех домохозяйств имеют доходы ниже, а половина — выше) домохозяйства за год. При этом площадь квартиры не учитывается.

Обратным этому показателю по экономическому содержанию является коэффициент доступности жилья (КДЖ), который показывает, какую долю сможет приобрести среднестатистическая семья за год, при условии, что на это будет направлен весь годовой доход домохозяйства.

$$\text{Кд} = \text{Д}/\text{С} \quad (2)$$

Социальное расслоение населения обязывает различать понятия коммерческой и социальной доступности жилья. Критерием коммерческой доступности жилья является способность домохозяйства выплатить, при оформлении долгосрочного кредита, первоначальный взнос, размер которого составляет около 30% от стоимости приобретаемого жилья и осуществлять кредитные платежи, которые не должны превышать 35% совокупного дохода. Понятие социальной доступности жилья применимо к той части домохозяйств, у которой из-за низкого уровня доходов, возникает несоответствие между принятым минимальным стандартом проживания, минимальным жилищным стандартом проживания и реальными жилищными условиями. Показатели социальной доступности характеризуют возможность получения бесплатного или частично бесплатного жилья и могут быть выражены процентным соотношением числа очередников, которые получают бесплатное жильё в течение года, и общим числом граждан, состоящих в очереди на получение бесплатного жилья [2].

Практический интерес представляет не только оценка доступности жилья при его приобретении, но и на стадии эксплуатации, то есть оценка не только инвестиционной, но и эксплуатационной доступности жилья. На стадии эксплуатации доступности следует оценивать путём сопоставления текущих расходов по эксплуатации жилья и текущих доходов домохозяйств:

$$\text{Ид} = \text{З}_3/\text{Д}, \quad (3)$$

где З_3 — среднестатистические затраты на эксплуатацию жилья, налоговые платежи, текущие эксплуатационные затраты (ремонт и обслуживание), расходы по обслуживанию кредитных обязательств.

Рассмотрим методику оценки доступности жилья в Федеральной целевой программе «Жилище». В ней, в связи с отсутствием данных о медианных доходах и медианных ценах на жилье, для расчета доступности жилья используется методика ООН. При этом предполагается, что домохозяйство состоит из 3-х человек, а средняя стоимость жилья определяется из расчета средней стоимости квадратного метра и общей площади жилья в 54 м^2 .

$$\text{Ид} = (\text{С}_м \cdot 54) / \text{Д}_{сд} \cdot 3 \cdot 12, \quad (4)$$

где Ид — индекс доступности жилья;

$\text{С}_м$ — стоимость 1 м^2 жилья, руб.;

$\text{Д}_{сд}$ — среднедушевой ежемесячный доход, руб.;

54 — площадь условной квартиры, м²;
3 — число членов домохозяйства, чел.;
12 — количество месяцев в году.

В ФЦП «Жилище» предложены два соответствующих показателя:

коэффициент доступности жилья,

доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

Данные методики просты в расчетах, однако не лишены ряда недостатков. В частности, показатели доступности, учитывая значительную дифференциацию граждан по уровню доходов, следует рассчитывать по отдельным доходным группам населения. Также важно учитывать потребительские расходы населения, изменение доходов, стоимости жилья и других параметров при оценке реальных инвестиционных возможностей населения.

Так, например, методику определения доступности жилья с учетом потребительских расходов можно рассматривать на основе двух подходов. В первом варианте, семья изменяет структуру использования совокупного дохода, оставляя для текущего потребления средства в размере прожиточного минимума, а остальную часть дохода накапливает для приобретения жилья. Во втором варианте семья не изменяет сложившуюся структуру потребления, накапливая оставшуюся после текущего потребления часть дохода [2]. Соответственно индекс доступности жилья можно определить по двум формулам:

$$Ид = C / (D - П), \quad (5)$$

где П — потребительские расходы домохозяйства.

Данный показатель индекса доступности жилья отражает фактически сложившееся соотношение между средними ценами на жилье, средними доходами и первоочередными расходами. Однако, применять показатель «потребительские расходы» неверно, так как в соответствии с методикой Росстата они включают в себя все текущие расходы на товары и услуги для использования домашним хозяйством или его отдельными членами. Поэтому использование показателя «потребительские расходы» ведет к завышению значения коэффициента доступности жилья [3]. В качестве показателя первоочередных расходов домохозяйства, нужно использовать данные о минимальном потребительском бюджете.

$$Ид = C / (D \times Hc) = C / (D \times (1 - Hn)), \quad (6)$$

где Hc — средняя норма сбережения, то есть доля годового дохода, направляемого на покупку жилья;

H_n — доля годового дохода, направляемого на текущее потребление домохозяйства.

Результаты расчета, учитывающие несколько параметров, дают иное представление о доступности жилья. Однако данная методика не учитывает индекс доступности жилья по доходным группам, влияние фактора времени на стоимость сбережений и цены на жилье, а также значительную часть доходов и стоимость сделок, находящихся в теневом секторе экономики.

Важный научный интерес представляет методика Т. Ю. Овсянниковой, Д. К. Празукина с учетом инвестирования средств в доходные финансовые активы, где площадь однокомнатной квартиры равна 30 м², двухкомнатной — 45 м², трехкомнатной — 60 м², четырехкомнатной — 75 м² [4]:

$$T = \ln[(C_m \cdot S) / \{(D_{сд} \cdot P_{\min}) 3 \cdot 12 + 1\}] / \ln(I + 1), \quad (7)$$

где P_{min} — прожиточный минимум;

C_m — стоимость 1 м² жилья, руб.;

I — годовая доходность финансовых активов 10,2%;

S — средняя площадь соответствующих категорий жилья, м².

В частности, расчетная формула Д. К. Празукина, Т. Ю. Овсянниковой с учетом имеющегося жилья (одно-, двухкомнатная квартира) имеет следующий вид [5]:

$$T = \ln[(C_m \cdot S - C_b \cdot S) / \{(D_{сд} - P_{\min}) 3 \cdot 12 + 1\}] / \ln(I + 1), \quad (8)$$

где C_b — стоимость 1 м² вторичного жилья, находящегося в собственности домохозяйства, руб.

Данные методики расчета коэффициента доступности жилья являются наиболее точными, так как учитывают продолжи-

тельность периода накопления суммы денежных средств, остающихся после текущего потребления домохозяйств, и условия инвестирования накапливаемых средств в доходные активы, а также наличие жилья.

Несмотря на ряд различий, в общем виде индекс доступности жилья является количественной характеристикой и определяется как соотношение стоимости «желаемого» жилья к уровню реальных доходов, при этом существуют очевидные недостатки и противоречия. В первую очередь это касается переменных значений (стоимости 1 м² жилья (C_m) и среднедушевого ежемесячного дохода (D_{сд})). В методике используются средние значения данных показателей по РФ, которые не учитывают особенности развития каждого конкретного региона РФ. В частности, рынок недвижимости, для каждого региона сформировал свое соотношение зависимости спрос — предложение и определил уровень доходов населения.

При выборе значений параметра стоимости 1 м² жилья, необходимых для расчета ИДЖ, в основу должны быть положены значения на первичном рынке, так как в данном случае реализуется механизм стимулирования развития массового жилищного строительства [6].

Несмотря на различные меры государства, цены на жилье имеют тенденцию роста вследствие того, что спрос на рынке жилья превышает предложение. Это связано с тем, что ипотечное кредитование развивается на фоне высоких банковских процентов и роста цен на строительные материалы. Кроме того, существуют проблемы оформления земельных участков, приоритета строительства элитного жилья, недостаточных объемов строительства доступного жилья, а также влияния инфляционных процессов.

Таким образом, применение реального индекса доступности жилья необходимо для определения той категории населения, которая самостоятельно не может улучшить свои жилищные условия, а также для обоснования кредита по федеральной ипотечной программе:

$$\dot{E} \dot{A} = \frac{\tilde{N}i \times Hp \times \times}{(\sum_{i=1}^{\times} \dot{A} \dot{n} \dot{a} - \dot{I} \min \times \times) 12} \quad (9)$$

где C_m² — стоимость 1 м² жилья, руб.;

HP — нормативная площадь на одного человека в регионе, м²;

Ч — количество членов домохозяйства, чел.;

D_{сд} — среднедушевой ежемесячный доход, руб.;

P_{min} — величина прожиточного минимума, руб.;

12 — количество месяцев в году.

Согласно данной методике, реальный индекс доступности жилья в несколько раз превышает ИДЖ, используемый в ФЦП «Жилище». Значение коэффициента доступности жилья в зависимости от территории может различаться почти в 2 раза [7]. Подобное превышение говорит о том, что используемая сегодня методика не учитывает реального положения дел, когда население не в состоянии обеспечить себя жильем или улучшить уже имеющиеся жилищные условия самостоятельно.

Научный интерес представляет метод Стерник Г. М., Краснопольской А. Н., учитывающий величину прожиточного минимума и условия ипотечного кредитования [7]. Усовершенствованная математическая модель для расчета коэффициента доступности жилья позволяет рассчитать срок, необходимый семье для накопления из текущих доходов с учетом получения ипотечного кредита суммы, достаточной для приобретения квартиры. Это при условии, что текущие доходы достаточны для обеспечения текущих расходов и обслуживания кредита. Модель содержит все элементы, определяющие эту доступность, и имеет следующий вид:

$$K_{\dot{A}}(S, P, I, a_{\dot{r} \dot{a}}, \beta_{rc}, V_e, V_d, ПМ, PMT) = \frac{S * P * (\alpha_{\dot{r} \dot{a}} - \beta_{\dot{a} \dot{n}}) - V_e + V_d}{(I - \dot{I} M)} \quad (10)$$

$$\text{при } I > (ПМ + 12 РМП * (B_0, j, n - \gamma_{rc})) \text{ иначе } K_{\dot{A}} \rightarrow \infty \quad (11)$$

где S — общая площадь квартиры, кв. м.;



P — средняя цена 1 кв.м. квартиры;
 $\alpha_{\text{пв}}$ — доля первоначального взноса в стоимости квартиры;
 $\beta_{\text{гс}}$ — доля стоимости квартиры субсидируемого государством;
 PM — величина текущих годовых расходов семьи;
 $V_{\text{и}}$ — стоимость имеющейся квартиры, зачитываемая при выдаче кредита;
 $V_{\text{д}}$ — дополнительные затраты заемщика при получении кредита;
 n — срок кредитования в годах;
 j — годовая процентная ставка кредита;
 $\gamma_{\text{гс}}$ — количество пунктов процентной ставки, субсидируемое государством;
 I — совокупный годовой доход семьи;
 PMT — размер ежемесячного платежа;
 V_0 — размер ипотечного кредита;
 m — число начислений/выплат в год ($m=12$)

Экономический смысл модели (10) состоит в том, что гражданин, накопивший определенную долю от стоимости квартиры, с помощью ипотечного кредита или различных способов поддержки государства сразу получает ее в собственность. Во втором случае (11), заемщик может лишиться квартиры, если его текущие доходы меньше суммы текущих расходов и годовых выплат по кредиту. При этом условие доступности жилья не выполняется, так как коэффициент доступности стремится к бесконечности.

Методика расчета, учитывающая реальные условия ипотечного кредитования, показывает, что ипотека позволяет снизить значения коэффициента доступности жилья на 27% по сравнению с основным методом. Условия ипотечного кредита оказывают существенное влияние на значение коэффициента доступности жилья. Предложенная модель расчета позволяет учесть риски неоплаты расходов по обслуживанию кредита и потери квартиры.

Рассмотренные выше методики определения показателя доступности жилья направлены на совершенствование

подходов к существующей проблеме, однако, приобретение стандартного жилья с помощью ипотечных кредитов пока еще недоступно для семей со средним уровнем доходов.

Используя данные о средних ценах на первичном рынке жилья по Российской Федерации и среднедушевых денежных доходах за период с 2000 по 2012 годы, была оценена доступность приобретения разных типов жилья: квартиры среднего качества (типовые), улучшенного качества и элитных квартир (табл.1).

Расчеты в соответствии с методикой ФЦП «Жилище» на основе значений необходимых показателей (средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех человек), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья — 54 кв. м.), выявили существующую тенденцию снижения коэффициента доступности на первичном рынке жилья. Если в 2000 году период накопления составлял более 5 лет, то в 2012 году — около 3 лет. При этом надо отметить, что показатель доступности зависит от уровня комфортности жилья. В частности, если в 2000 году коэффициент доступности жилья типовых квартир составил 5,06, а элитных квартир — 8,82, то в 2012 году коэффициент доступности жилья типовых квартир снизился до 3,27, а элитных квартир до 3,59. Таким образом, наблюдается тенденция сокращения данного показателя в зависимости от уровня комфортности жилья.

Так же представляет интерес данные мониторинга доступности жилья, который провели специалисты Аналитического агентства RWAY с детализацией по субъектам федерации [8]. Расчеты доступности выполнены в соответствии с общемировыми критериями доступности жилья, с использованием средне-медианных показателей доходов на душу населения, с учетом численности домохозяйств по субъектам федерации и учетом средневзвешенных цен на первичном и вторичном рынках жилья в субъектах федерации. Специалисты RWAY рассчитали показатель — индикатор доступности жилья, как количество кв.м жилья, доступное домохозяйствам со средне-медианным уровнем доходов (табл.2).

Таблица 1

Коэффициент доступности на первичном рынке жилья по Российской Федерации

Годы	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Все квартиры	5,71	5,18	4,92	4,74	4,88	4,70	5,35	5,68	5,29	4,24	3,81	3,15	3,16
в том числе:													
квартиры среднего качества (типовые)	5,06	4,47	4,35	4,16	4,25	4,70	4,80	4,90	4,96	3,95	3,70	3,23	3,27
квартиры улучшенного качества	5,34	4,96	4,86	4,53	4,76	4,08	5,11	5,26	5,09	4,10	3,77	3,10	3,09
элитные квартиры	8,82	7,26	6,83	6,94	7,05	6,39	7,41	7,88	7,02	5,83	5,83	3,54	3,59

Таблица 2

Мониторинг доступности жилья в Приволжском федеральном округе на январь 2013 года

	Доступно, кв.м		Типовая квартира (54 кв.м) будет доступна через, лет	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
Российская Федерация	36,55	31,89	4,43	5,08
Приволжский Федеральный округ	34,58	31,65	4,68	5,12
Республика Башкортостан	39,20	33,74	4,13	4,80
Республика Марий Эл	22,22	23,46	7,29	6,91
Республика Мордовия	22,68	25,31	7,14	6,40
Республика Татарстан	40,00	40,54	4,05	4,00
Удмуртская Республика	30,65	31,04	5,29	5,22
Чувашская Республика	25,34	28,14	6,39	5,76
Пермский край	33,98	34,00	4,77	4,76
Кировская область	31,85	29,72	5,09	5,45
Нижегородская область	29,72	25,97	5,45	6,24
Оренбургская область	33,17	28,18	4,88	5,75
Пензенская область	32,33	32,53	5,01	4,98
Самарская область	47,07	39,07	3,44	4,15
Саратовская область	24,53	28,56	6,60	5,67
Ульяновская область	33,28	31,39	4,87	5,16

Анализ данных мониторинга в начале 2013 года показывает, что если в целом по Российской Федерации на первичном рынке квартира будет доступна через 4,43 года, в Приволжском федеральном округе через 4,68, то в Республике Татарстан — через 4,05, в Пензенской области — 5,01, а в Республике Марий Эл — 7,29. Наибольший индикатор доступности жилья, как количество кв.м жилья, доступное домохозяйствам со среднемедианным уровнем доходов характерен для Самарской области (47,07) и Республики Татарстан (40,00), наименьший показатель — для Республики Марий Эл (22,22), Республики Мордовия (22,68), Саратовской области (24,53).

Таким образом, анализ методик расчета коэффициента доступности показал, что КДЖ дает общее представление о реальной доступности жилья. Существующие методики недостаточно учитывают динамику и особенности развития экономик регионов и демографические тенденции. Это требует дальнейшего повышения объективности расчетов на основе официальных статистических данных. Несомненным плюсом коэффициента является возможность территориальных сопоставлений, а также возможность оценить тенденции изменения ситуации. Для решения той или иной задачи, можно выбрать наиболее подходящую методику расчета КДЖ.

Однако не представляется возможным оценить причины сложившейся ситуации, учесть значительную часть доходов и стоимость сделок, находящихся в теневом секторе экономики, что затрудняет выбор рычагов воздействия на регулирование уровня доступности жилья. Такой подход расчетов показателя доступности жилья, к сожалению, имеет ряд методологических проблем.

Во-первых, среднегодовые денежные доходы домохозяйства рассчитываются на основе данных о среднедушевых доходах, которые по данным Росстата определяются с учетом всех граждан, как работающих, так и неработающих. Этот показатель может иметь корректный характер (среднеарифметическое, среднеквадратичное, наивероятнейшее значение) только при унимодальном (единственном) распределении граждан по доходу. Однако в условиях классового расслоения (полимодального распределения граждан по доходам) производить

расчет показателя доступности жилья с учетом средних доходов домохозяйств ведет к завышению значений коэффициента и позволяет сделать некорректный вывод о доступности жилья для разных категорий граждан.

Во-вторых, данные официальной статистики о средней стоимости кв. метра жилья носят локальный характер для каждого региона в отдельности, а также не учитывают реальную стоимость, предлагаемую риэлторами на рынке жилья. Так, к примеру, расхождение между показателями может составлять 30% [3] и более.

В-третьих, при расчете показателя доступности жилья средняя стоимость кв.метра жилья умножается на нормативный стандарт площади квартиры — 54 кв.м для семьи из трех человек (в соответствии с федеральным стандартом площади). Это значение отличается от площади, которая приходится на одного человека по официальным данным Росстата. Однако многие публикации при расчете указывают иные стандарты площади жилья: 60 кв.м; для вторичного жилья 50 кв.м и 86 для первичного жилья. Такой подход формирует совершенно иные выводы о доступности жилья и отличает полученные показатели от тех, которые рассчитаны по ФЦП «Жилище».

В-четвертых, доля сбережений отдельных категорий граждан, которая может направляться на накопления с целью приобретения жилья, значительно меньше, чем в сравниваемых странах.

В-пятых, сегодня, доступность ипотечных кредитов, в отличие от европейских стран и США, в России находится еще на начальном этапе. Для многих категорий граждан либо вообще не существует возможности приобрести жилье таким способом, либо единственным способом приобрести жилье остается накопление его полной стоимости.

Таким образом, локальный характер рынков жилья, высокая дифференциация доходов населения и недостаточный уровень развития ипотечного кредитования усложняют анализ факторов и показателей доступности жилья и не позволяют сформировать единые механизмы кредитования для отдельной категории граждан с учетом различных факторов и критериев.

Литература

1. Программа ООН по населенным пунктам (ООН-ХАБИТАТ) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml> (дата обращения: 17.03.2011).
2. Бузырев В.В., Чикишев А.В. Совершенствование организационно-экономического механизма проведения строительных подрядных торгов. — СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004.
3. Косарева Н., Туманов А. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. — 2007. — № 7. — С. 118–135.
4. Овсянникова Т.Ю., Празукин Д.К. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья // Вопросы экономики. — 2001. — № 5. — С. 107–112.
5. Иванов А.В. Реформирование федеральных органов исполнительной власти и совершенствование государственного регулирования и управления строительной отраслью // Экономика строительства. — 2004. — № 10. — С. 2–8.
6. Федеральная целевая программа на 2002–2010 гг. «Жилище» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fcpsdom.ru/> (дата обращения: 17.03.2011).
7. Стерник Г.М., Краснопольская А.Н. Определение коэффициента доступности жилья для населения // Национальные приоритетные проекты. — 2006. — февраль. — С.18.
8. Мониторинг доступности жилья // Информационно-аналитический портал о недвижимости: сайт RWAY.Ru, 2006. URL: <http://rway.ru/monitoring/publication89-2968.aspx> (дата обращения: 06.10.2013)