

СОЦИАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ

M.M. Минченко, Н.Н. Ноздрина

ДИНАМИКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ В 2008-2014 гг.

В статье рассматривается динамика доступности для населения России приобретения жилья в собственность в период между двумя кризисами 2008 и 2014 гг. Проведен сравнительный анализ результатов оценки доступности жилья, выполненной по различным методикам. Построена типология регионов России – субъектов РФ по классическому коэффициенту доступности жилья. Выполнена оценка доли жилья, доступного для приобретения населением, и доли домохозяйств, имеющих возможность приобрести стандартное жилье. Проведенные мультивариантные расчеты позволяют повысить объективность и надежность оценки уровня доступности жилья. Показано, что после кризиса 2008 г. финансовая доступность жилья в России возросла по всем рассмотренным индикаторам.

Повышение доступности жилья для различных категорий населения является одной из основных задач современной жилищной политики в России. При этом понятие доступности жилья должно рассматриваться в широком социально-экономическом контексте, включающем не только доступность покупки жилья на рынке, но и возможность получения бесплатного социального жилья льготными категориями населения, социальной либо коммерческой аренды жилья, обеспечения жильем военнослужащих и др.

В то же время развитие адекватных методов оценки степени доступности для населения приобретения жилья на рынке представляет собой самостоятельную и весьма важную задачу, тем более что доля частного жилья во всем жилищном фонде России весьма велика – 86,4%, в том числе в собственности граждан – 82,7% [1]. В отечественной и зарубежной практике существует ряд методов оценки доступности жилья на рынке. Первые отечественные работы в этой сфере появились в начале–середине 1990-х годов с возникновением и развитием рынка жилья в России [2-4]. Работы современного периода по этой проблематике посвящены как обобщению и адаптации зарубежного опыта, так и разработке новых методов оценки доступности жилья с целью их использования при принятии управленческих решений и в жилищном законодательстве. Показатели доступности жилья нашли также широкое применение в практике жилищного финансирования и в риэлторском консалтинге [5-9].

Нами выполнены анализ и сопоставление нескольких методов оценки доступности жилья на примере конкретных расчетов за период 2008-2014 гг. для России в целом, а также классического коэффициента доступности жилья для субъектов РФ. Кризис 2008 г. выбран в качестве начальной точки анализа, поскольку он существенно повлиял на динамику изучаемых показателей. Именно после кризиса практически начался процесс «сдувания ценового пузыря» на рынке российской недвижимости, еще более усилившийся в результате кризиса текущего.

Мультивариантная оценка уровня доступности жилья позволяет повысить объективность и надежность результатов анализа. Соответствующие показатели могут быть рассчитаны для различных категорий жилья и в разрезе групп населения с разным уровнем денежных доходов. В конечном счете это позволяет проследить динамику доступности приобретения в собственность жилья разного уровня качества для различных групп населения, определить долю жилья, доступного для среднестатистического домохозяйства.

Очевидно, что все показатели доступности жилья являются производными от соотношения денежных доходов населения и цен на рынке жилья. В рассматриваемый период доходы населения неуклонно росли, тогда как цены на первичном и вторичном рынках жилья падали или стабилизировались (рис. 1).

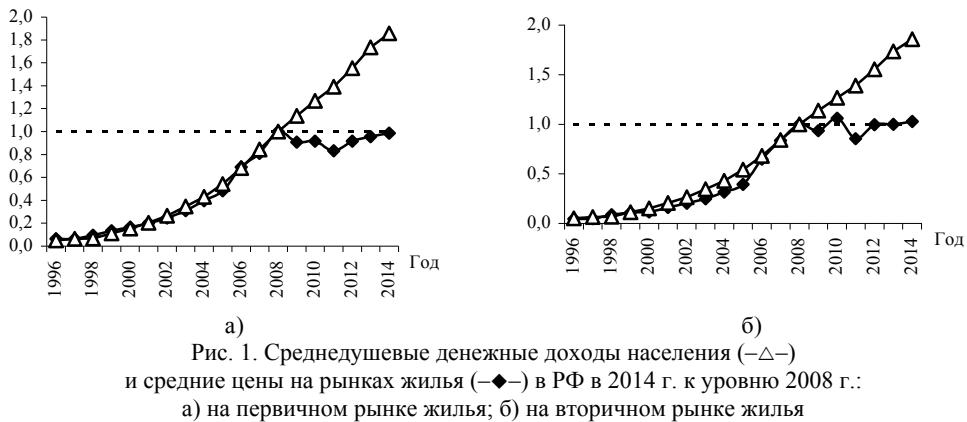


Рис. 1. Среднедушевые денежные доходы населения (— \triangle —) и средние цены на рынках жилья (— \blacklozenge —) в РФ в 2014 г. к уровню 2008 г.:
а) на первичном рынке жилья; б) на вторичном рынке жилья

Один из самых простых измерителей уровня доступности жилья это *площадь жилья, которую может приобрести физическое лицо на одну месячную заработную плату*:

$$H=w/p,$$

где H – уровень доступности жилья; w – среднемесячная заработная плата; p – рыночная стоимость 1 кв. м жилья.

Заметим, что цены на рынке жилья регионов и России в целом публикуются Росстатом только с конца 1996 г., поэтому систематизированной информации о рынке жилья для более ранних периодов не существует, имеются только разрозненные данные риэлторских фирм, работавших в тех или иных городах страны¹.

По состоянию на конец 1996 г. в среднем по России на одну среднемесячную заработную плату можно было купить 0,24 кв. м на первичном рынке жилья и 0,31 кв. м – на вторичном. Минимальное значение общей площади жилья, приобретаемой за одну зарплату (H), и на первичном, и на вторичном рынках в среднем по России составило 0,21 кв. м на конец 1998 г. В результате финансового кризиса заработная плата среднего россиянина в этот период почти не увеличивалась, в то время, как цены на рынке жилья, во многих городах РФ привязанные к доллару, резко подорожавшему в результате девальвации рубля, возросли в рублевом исчислении значительно. В дальнейшем показатель доступности жилья (H) несколько повысился (до 0,34 кв. м на первичном и 0,39 кв. м на вторичном рынке жилья в 2001 г.), что было обусловлено ростом уровня заработной платы, существенно превысившим рост цен на обоих рынках. Они оставались достаточно стабильными вплоть до 2006-2007 гг. – периода резкого роста цен на обоих рынках жилья (предкризисного надувания «мыльного пузыря»). В этот период показатель доступности жилья по заработной плате снизился до 0,29 кв. м общей площади на обоих рынках. В табл. 1 приведены значения этого показателя для первичного и вторичного рынков жилья в 2008-2014 гг.²

В кризисном 2008 г. значение данного показателя зафиксировано на уровне 0,33 кв. м общей площади на одну месячную заработную плату на первичном рынке и 0,31 кв. м на вторичном рынке жилья. В 2009 г. немного улучшилась ситуация, особенно на первичном рынке, на котором в силу финансовых трудностей из-за наступившего кризиса уровень цен на построенное жилье существенно снизился.

¹ Оценка доступности жилья для более ранних периодов проводилась именно по данным риэлторских фирм [2-4].

² Таблицы, приведенные в статье, рассчитаны авторами по данным источников [10-11].

Таблица 1

Площадь жилья, доступная для приобретения физическим лицом на одну месячную заработную плату в РФ в 2008-2014 гг., кв. м (H)

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014/ 2008
Площадь жилья								
- первичный рынок	0,33	0,39	0,44	0,53	0,55	0,59	0,63	1,91
- вторичный рынок	0,31	0,35	0,35	0,48	0,47	0,53	0,56	1,81

Среднестатистический россиянин на одну месячную заработную плату мог приобрести 0,39 кв. м на первичном и 0,35 кв. м на вторичном рынках жилья. В 2010 г. темп роста цен на первичном рынке жилья отставал от роста средней заработной платы, а на вторичном – совпадал с ним. Поэтому показатель доступности жилья (H) в 2010 г. на первичном рынке несколько возрос и составил 0,44 кв. м, а на вторичном рынке остался неизменным (0,35 кв. м). В 2011-2014 гг. положительные изменения продолжились: в среднем для России в 2014 г. на одну заработную плату можно было купить 0,63 кв. м жилья на первичном рынке и 0,56 кв. м на вторичном.

Следует отметить, что показатель H за 2014 г. отличается от его значений за прошлые периоды – это максимум, достигнутый за 2008-2014 гг., и все же изменения, произошедшие с конца 1990-х годов, не носят принципиального характера. Аналогичные показатели в странах Запада в среднем в 3-4 раза выше, чем в России.

Наиболее широкое распространение в расчетах получил так называемый *классический показатель (коэффициент) доступности жилья – Housing Affordability (HA)*. В России этот показатель рассчитывается как отношение среднерыночной цены стандартной двухкомнатной квартиры (54 кв. м) к годовому доходу семьи из трех человек со среднедушевым уровнем денежных доходов по формуле:

$$HA=S/R,$$

где HA – коэффициент доступности жилья; S – среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 кв. м; R – средний годовой доход семьи из трех человек.

Это соотношение показывает, сколько лет потребуется среднестатистическому до-мохозяйству чтобы накопить доход для покупки стандартной двухкомнатной квартиры (54 кв. м) по средней рыночной цене на первичном (вторичном) рынке жилья, или во сколько раз рыночная цена стандартной жилищной единицы больше годового до-хода семьи. Данный показатель не учитывает расходов на потребление, а также воз-можности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов, отражая лишь сло-жившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами.

Согласно международной классификации рынков жилья по критерию доступности, при значении коэффициента доступности более 5 лет жилье считается практически недоступным, от 4 до 5 лет – его приобретение серьезно осложнено, от 3 до 4 лет – «не очень доступно». Наиболее благоприятными считаются значения коэффициента дос-ступности, не превышающие трех лет. На практике это означает, что среднестатистиче-ская семья может приобрести стандартную квартиру не более чем за 10 лет, выплачи-вая за нее не более трети совокупного семейного денежного дохода в год.

При исчислении коэффициента доступности жилья по международной методи-ке используется не средняя, а медианная цена жилищной единицы (дома, кварти-ры), которая относится к годовому медианному (а не среднему) доходу донохо-зяйств, проживающих на данной территории. Тем самым в отличие от российской методики априори не задается площадь приобретаемой жилой единицы (54 кв. м),

а учитывается тот ее размер, который складывается в результате проведения сделок купли-продажи на данной территории (как правило, это больше 54 кв. м). Использование медианных величин цен и денежных доходов позволяет, хотя и в косвенной форме, учесть их дифференциацию.

Среднее число лет, необходимых для накопления на покупку двухкомнатной квартиры, в конце 1990-х годов находилось на высоком уровне, особенно в кризисном 1998 г.: 7,51 и 7,35 лет соответственно на первичном и вторичном рынках жилья. В начале 2000-х годов этот показатель оставался довольно стабильным с некоторой тенденцией к постепенному снижению. Однако в 2006 г. в связи с резким ростом цен на рынке жилья необходимое число лет накопления также резко возросло (особенно на вторичном рынке жилья – почти на 1,3 года) и в 2007 г. продолжило свой рост до 5,65 и 5,62 лет соответственно на первичном и на вторичном рынках жилья. В кризисном 2008 г. значения показателя доступности оставались примерно на достигнутом уровне, однако уже в конце года наметился перелом тенденции: от роста к снижению. В 2009-2014 гг. в связи с падением и дальнейшей фактической стабилизацией цен на рынке жилья показатели его доступности на рынке в среднем улучшились, достигнув в 2014 г. 2,79 лет на первичном рынке жилья и 3,14 лет – на вторичном (табл. 2, рис. 2). Тем самым в межкризисный период необходимое число лет для накопления на стандартную квартиру снизилось почти вдвое.

Таблица 2

Коэффициент доступности приобретения жилья в собственность (*HA*)
для среднестатистического домохозяйства в РФ, лет

Коэффициент доступности приобретения жилья	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014/ 2008
Первичный рынок	5,30	4,24	3,81	3,15	3,11	2,90	2,79	0,53
Вторичный рынок	5,70	4,70	4,75	3,48	3,64	3,27	3,14	0,55

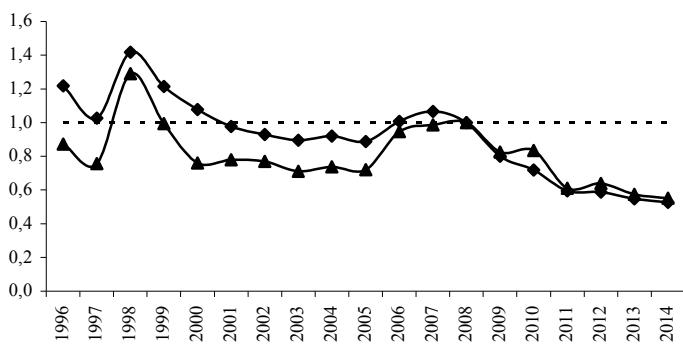


Рис. 2. Коэффициент доступности приобретения жилья в собственность (*HA*)
для среднестатистического домохозяйства на первичном (–◆–)
и вторичном (–▲–) рынках, в среднем по РФ по отношению к уровню 2008 г.

Рассмотрим динамику значений классического коэффициента финансовой доступности жилья для регионов РФ в период 2008-2014 гг. на вторичном рынке жилья, поскольку с точки зрения динамики доступности этот рынок является более волатильным, чем первичный. Кроме того, для него имеется более полная статистика цен по регионам. В табл. 3, 4 регионы расположены в порядке возрастания

числа лет, необходимых для накоплений на покупку стандартной квартиры, и распределены на типы в соответствии с международной классификацией рынков жилья по критерию доступности. В табл. 5 обобщены изменения в распределении регионов РФ по уровню финансовой доступности жилья для населения на вторичном рынке, произошедшие в период 2008-2014 гг.

Таблица 3

Группировка регионов РФ по финансовой доступности для населения жилья на вторичном рынке (HA - число лет накопления, необходимое на покупку стандартной квартиры), 2014 г.*

Число лет, необходимых для накопления на покупку стандартной квартиры	Регионы России, вошедшие в группу	Отношение к среднему (3,14) по России значению
Менее 3 (Min=1,43) 35 субъектов РФ	Ямало-Ненецкий АО, Ненецкий АО, Магаданская обл., Ханты-Мансийский АО – Югра, Пермский край, Мурманская обл., Тюменская обл., Челябинская обл., Ставропольский край, Смоленская обл., Камчатский край, Респ. Адыгея, Сахалинская обл., Респ. Дагестан, Новгородская обл., Курская обл., Краснодарский край, Астраханская обл., Брянская обл., Амурская обл., Воронежская обл., Омская обл., Орловская обл., Респ. Татарстан, Респ. Коми, Свердловская обл., Липецкая обл., Респ. Северная Осетия – Алания, Чеченская Респ., Вологодская обл., Самарская обл., Тамбовская обл., Хабаровский край, Тульская обл., Ульяновская обл.	Менее 0,96 (Min=0,46)
3-4 41 субъект РФ	Красноярский край, Московская обл., Еврейская авт. обл., Калининградская обл., Белгородская обл., Кемеровская обл., Респ. Ингушетия, Пензенская обл., Удмуртская Респ., Респ. Карелия, Костромская обл., Респ. Бурятия, Рязанская обл., Иркутская обл., Архангельская обл., Ивановская обл., Кировская обл., Волгоградская обл., Респ. Башкортостан, Владимирская обл., Ярославская обл., Томская обл., Курганская обл., Псковская обл., Оренбургская обл., Кабардино-Балкарская Респ., Саратовская обл., Нижегородская обл., Калужская обл., Ростовская обл., Респ. Саха (Якутия), Респ. Алтай, Забайкальский край, Карачаево-Черкесская Респ., Чувашская Респ., Новосибирская обл., Респ. Марий Эл, Алтайский край, Тверская обл., г. Санкт-Петербург, Респ. Хакасия	0,97-1,29
4-5 4 субъекта РФ	Респ. Мордовия, Приморский край, Ленинградская обл., Респ. Калмыкия	1,30-1,50
Более 5 (Max = 5,43) 2 субъекта РФ	г. Москва, Респ. Тыва	Более 1,50 (Max=1,73)

* Без учета Чукотского автономного округа и Крымского ФО.

Таблица 4

Группировка регионов РФ по финансовой доступности жилья для населения на вторичном рынке (HA - число лет накопления, необходимое на покупку стандартной квартиры), 2008 г.*

Число лет, необходимых для накопления на покупку стандартной квартиры	Регионы России, вошедшие в группу	Отношение к среднему (5,7) значению по России
A	1	2
Менее 3 (Min=1,78) 7 субъектов РФ	Ненецкий АО, Ямало-Ненецкий АО, Мурманская обл., Магаданская обл., Ханты-Мансийский АО – Югра, Тюменская обл., Камчатский край	Менее 0,50 (Min=0,31)
3 – 4 9 субъектов РФ	Респ. Северная Осетия-Алания, Красноярский край, Респ. Коми, Челябинская обл., Респ. Ингушетия, Кемеровская обл., Еврейская авт. обл., Респ. Саха (Якутия), Сахалинская обл.	0,51-0,70

Продолжение табл. 4

A	1	2
4 – 5 26 субъектов РФ	Респ. Татарстан, Хабаровский край, Омская обл., Архангельская обл., Амурская обл., Свердловская обл., Курская обл., Карачаево-Черкесская Респ., Пермский край, Респ. Бурятия, Астраханская обл., Белгородская обл., Тамбовская обл., Респ. Башкортостан, Воронежская обл., Калининградская обл., Курганская обл., Смоленская обл., Орловская обл., Саратовская обл., Ставропольский край, Псковская обл., Самарская обл., Оренбургская обл., Алтайский край, Кировская обл.	0,71-0,87
Более 5 (Max = 7,90) 39 субъектов РФ	Новгородская обл., Иркутская обл., Ульяновская обл., Респ. Карелия, Тульская обл., Вологодская обл., Респ. Хакасия, Ленинградская обл., Томская обл., Брянская обл., Ярославская обл., Нижегородская обл., Ростовская обл., Респ. Адыгея, Кабардино-Балкарская Респ., Рязанская обл., Пензенская обл., Респ. Калмыкия, Чувашская Респ., Удмуртская Респ., Московская обл., Забайкальский край, Ивановская обл., Респ. Дагестан, Приморский край, Липецкая обл., Костромская обл., Новосибирская обл., Владимирская обл., Респ. Марий Эл, Респ. Тыва, Тверская обл., Респ. Алтай, г. Санкт-Петербург, Волгоградская обл., г. Москва, Краснодарский край, Респ. Мордовия, Калужская обл.	Более 0,88 (Max=1,39)

* Без учета Чеченской Республики и Чукотского автономного округа.

Таблица 5

Итоговое распределение регионов по финансовой доступности жилья для населения на вторичном рынке (число лет, необходимое для накопления на покупку стандартной квартиры 54 кв. м)*

Показатель	Число субъектов РФ в группе		
	2008 г.	2010 г.	2014 г.
Число лет, необходимое для накопления на покупку стандартной квартиры			
менее 3	7	17	35
3-4	9	40	41
4-5	26	21	4
5 и более	39	4	2

* Без учета Чукотского АО, Крымского ФО; 2008 г. – без Чеченской Республики.

Динамика показателей числа лет, необходимых для накопления на покупку стандартной квартиры, следующая:

	2008 г.	2010 г.	2014 г.
Среднее значение по РФ	5,70	4,75	3,14
Максимальное значение	7,90	5,79	5,26
Минимальное значение	1,78	1,47	1,43
Отношение максимума к минимуму, раз	4,44	3,94	3,68
Коэффициент вариации	26,5	23,1	21,2

Прослеживается значительная положительная динамика коэффициента доступности как в среднем по РФ, так и по отдельным регионам. В 2008 г. всего в 7-ми регионах РФ значение коэффициента доступности составляло менее 3-х лет, в 2014 г. таких было уже 35. Напротив, значение более 5-ти лет соответствовало 39-ти регионам России в 2008 г., а в 2014 г. – всего двум: Москва и Республика Тыва. Доступность жилья менее 4-х лет в 2008 г. имела место в 16-ти регионах, а в 2014 г. – уже в 65-ти, тогда как более 4-х лет в 2008 г. наблюдалась в 76-ти регионах, а в 2014 г. – в 6-ти (см. Приложение).

Дифференциация регионов по этому показателю в целом не очень высокая, с 2008 по 2014 г. она немного снизилась (с 26,5 до 21,2), прежде всего, вследствие

роста денежных доходов населения, опережавшего рост цен на рынке жилья до 2008 г., а также некоторого падения и далее стабилизации цен после кризиса 2008 г.

Особый интерес представляет сопоставление коэффициентов доступности жилья на рынках недвижимости двух российских столиц. Изучение типологий регионов по коэффициенту доступности жилья свидетельствует о большей финансовой недоступности жилья для населения в Москве. После значительного снижения числа лет, необходимых для накопления на покупку жилья после локального максимума в 1998-1999 гг. и минимума в 2001-2002 гг., значения коэффициента доступности жилья в Москве характеризовались восходящим трендом, особенно выраженным в 2006-2008 гг., затем снижением и стабилизацией в посткризисный период (рис. 3).

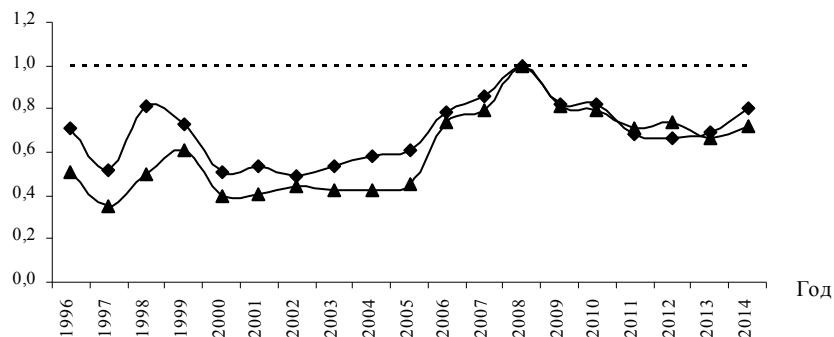


Рис. 3. Коэффициент доступности жилья на первичном (-◆-) и вторичном (-▲-) рынках (по отношению к уровню 2008 г.), г. Москва

Иная ситуация с доступностью жилья в С.-Петербурге. В нем максимальная степень недоступности жилья как на первичном, так и на вторичном рынках пришлась на кризис 1998-1999 гг., а не на 2008-2009 гг. Восходящий тренд числа лет накоплений на стандартную квартиру в 2006-2008 гг. был не столь высоким, как в Москве. В результате, если в 2008 г. С.-Петербург находился вместе с Москвой в одном кластере регионов с коэффициентом доступности жилья более 5 лет, то в 2010 г. он переместился на кластер выше – в число регионов с доступностью 4-5 лет, а в 2014 г. еще выше, в состав регионов с доступностью 3-4 года, что по международной классификации считается довольно неплохим (рис. 4).

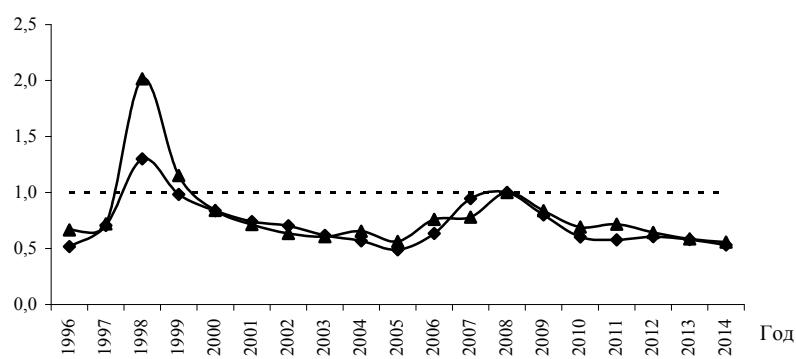


Рис. 4. Коэффициент доступности жилья на первичном (-◆-) и вторичном (-▲-) рынках г. С.-Петербурга в 2014 г. по отношению к уровню 2008 г.

Данное расхождение произошло, прежде всего, за счет значительно более высокого темпа роста рублевых цен на рынках жилья в Москве, чем в С.-Петербурге после кризиса 2008 г.

Более высокая доступность жилья в С.-Петербурге, наряду с высоким социокультурным потенциалом города и широкими возможностями эффективной занятости, дает возможность привлечения в город высококвалифицированных кадров. Так, согласно второму рейтингу лучших школ России (Эксперт-РА, 2016), С.-Петербург выигрывает у Москвы «соревнование» за студентов из других регионов (в С.-Петербурге доля поступивших в вузы из школ других регионов составляет 57%, а в Москве – 35%).

Помимо классического целесообразно также использовать *модифицированный коэффициент доступности жилья*, учитывающий текущее потребление семьи посредством вычета из ее среднегодового дохода величины прожиточного минимума:

$$HA_m = S/(R-M),$$

где HA_m – модифицированный коэффициент доступности жилья; M – прожиточный минимум семьи; S – среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 кв. м; R – средний годовой доход семьи из трех человек.

Модифицированный коэффициент доступности жилья показывает количество лет, за которые семья может накопить средства для приобретения квартиры, помимо затрат на питание и удовлетворение базовых потребностей (табл. 6).

Таблица 6

Модифицированный коэффициент доступности приобретения жилья в собственность (HA_m) для среднестатистического домохозяйства в РФ, лет

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014/2008
Модифицированный коэффициент доступности первичный рынок	7,74	6,09	5,53	4,50	4,37	4,05	3,94	0,51
вторичный рынок	8,33	6,75	6,89	4,97	5,12	4,55	4,43	0,53

Заметим, что никогда еще рынок жилья в России не был столь благоприятным с точки зрения доступности жилья, что было обусловлено снижением цен на рынке жилья и ростом денежных доходов населения. В то же время достаточно высокий уровень доступности жилья на рынке для населения *в среднем* (как по России в целом, так и для ряда регионов), достигнутый к 2014 г., во многом имеет иллюзорный характер, скрывая значительную дифференциацию этого показателя для групп населения с разным уровнем денежных доходов.

Доступность жилья для групп населения с разным уровнем денежных доходов может быть оценена на основе данных об уровне денежных доходов населения в разрезе 20-процентных (квинтильных) групп населения. В результате оказывается, что за достаточно благоприятными средними показателями доступности стоит резкая их дифференциация для различных доходных групп населения (табл. 7, 8). Напомним, что медианный уровень денежных доходов может быть оценен как среднедушевой уровень доходов третьей квинтильной группы, т. е. показатели доступности жилья по медианному уровню денежных доходов населения третьей квинтильной группы совпадают.

Таблица 7

Коэффициенты доступности приобретения жилья в собственность по
20-процентным доходным группам населения, РФ, лет

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Коэффициент доступности жилья (HA)							
Первичный рынок:							
первая группа	5,30	4,24	3,81	3,15	3,11	2,90	2,79
вторая группа	20,97	16,91	14,65	12,13	11,97	11,17	10,75
третья группа	7,22	5,83	5,15	4,23	4,18	3,90	3,75
четвертая группа	4,75	3,83	3,39	2,79	2,77	2,58	2,48
пятая группа	2,24	1,80	1,60	1,33	1,31	1,22	1,17
Вторичный рынок:							
первая группа	5,70	4,70	4,75	3,48	3,64	3,27	3,14
вторая группа	22,56	18,74	18,26	13,39	14,01	12,57	12,07
третья группа	7,77	6,46	6,42	4,67	4,89	4,39	4,21
четвертая группа	5,11	4,25	4,22	3,08	3,24	2,90	2,79
пятая группа	2,41	2,00	1,99	1,47	1,53	1,37	1,32

Таблица 8

Модифицированные коэффициенты доступности приобретения жилья
в собственность по 20-процентным доходным группам населения, РФ, лет

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Модифицированный коэффициент доступности жилья (HA_m)							
Первичный рынок:							
первая группа*	7,74	6,09	5,53	4,50	4,37	4,05	3,94
вторая группа	—	—	—	—	—	—	—
третья группа	31,19	23,94	21,32	16,07	15,46	14,00	14,07
четвертая группа	12,69	10,02	8,89	7,07	6,82	6,28	6,16
пятая группа	6,63	5,29	4,68	3,79	3,72	3,45	3,35
Вторичный рынок:							
первая группа*	2,58	2,07	1,84	1,52	1,49	1,38	1,34
вторая группа	8,33	6,75	6,89	4,97	5,12	4,55	4,43
третья группа	—	—	—	—	—	—	—
четвертая группа	33,56	26,54	26,57	17,75	18,09	15,75	15,80
пятая группа	13,65	11,11	11,07	7,80	7,98	7,07	6,92

* Для первой квинтильной группы уровень денежных доходов ниже прожиточного минимума, поэтому модифицированный коэффициент доступности для этой группы не может быть рассчитан.

Расчеты доступности жилья для квинтильных доходных групп населения показывают, что жилье вплоть до 2011 г. было доступно (классический коэффициент доступности меньше 3) только для пятой квинтильной группы, а в 2011 г. – также и для представителей четвертой. Для всех остальных доходных групп населения жилье на рынке, согласно международной классификации, недоступно. Для 20-процентной группы наименее обеспеченного населения значение классического коэффициента доступности по РФ в среднем в 2008 г. составляет более 20 лет на обоих рынках. В 2014 г. (наиболее благоприятном) значение коэффициента доступности составило в среднем по РФ 10,75 на первичном и 12,07 лет на вторичном рынках жилья. Однако и это – запредельно высокий уровень.

На рис. 5 и 6 показаны значения коэффициента доступности жилья (HA) и модифицированного коэффициента доступности жилья (HA_m), рассчитанные на основе данных за 2014 г. для каждой из квинтильных групп населения.

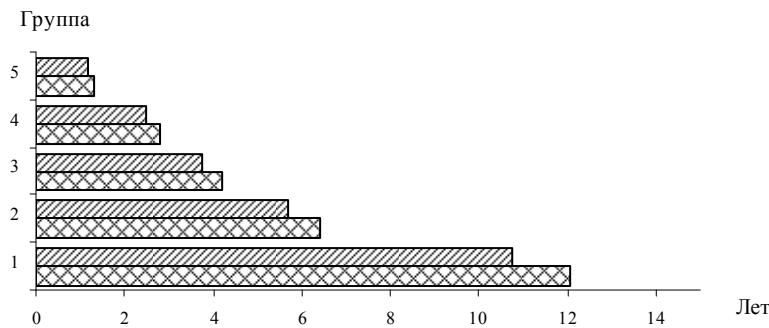


Рис. 5. Коэффициент доступности жилья (HA) по 20-процентным доходным группам населения в среднем по РФ, 2014 г.:
 первичный рынок; вторичный рынок

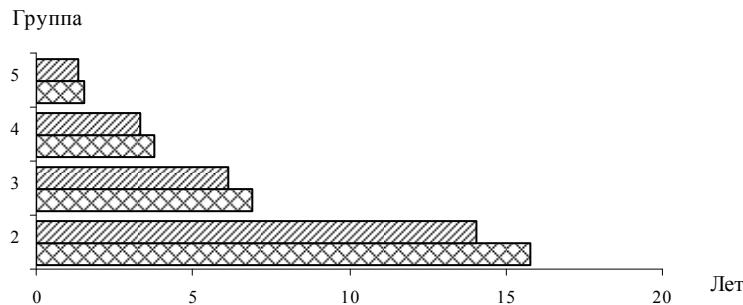


Рис. 6. Модифицированный коэффициент доступности жилья (HA_m) по 20-процентным доходным группам населения в среднем по РФ, 2014 г.:
 первичный рынок; вторичный рынок

В различных директивных и прогнозных документах в качестве «целевого» уровня доступности жилья приняты 3 года. Этот показатель доступности жилья определил понятие предельной, или «справедливой», цены 1 кв. м на рынке жилья, т.е. уровня цены на рынке нового и существующего жилья, по достижении которой жилье доступно для населения. Под *предельной допустимой («справедливой») ценой* понимается цена 1 кв. м общей площади жилья, для приобретения которой среднестатистическому домохозяйству из 3-х чел. со среднестатистическим уровнем доходов потребуется 3 года для накопления на квартиру 54 кв. м. Предельная («справедливая») цена 1 кв. м стандартной квартиры площадью 54 кв. м равна удвоенному среднемесечному денежному доходу одного человека. Действительно:

$$HA = S/R = 3 \Rightarrow S_1 \times 54 / (R_1 \times 3 \times 12) = 3 \Rightarrow S_1 = 2R_1,$$

где S_1 – среднерыночная стоимость 1 кв. м стандартной квартиры; R_1 – среднемесечный уровень денежных доходов населения.

В качестве дополнительных индикаторов доступности жилья можно также использовать:

- предельный («справедливый») уровень среднемесечных денежных доходов населения, необходимый для приобретения стандартного жилья при условии накопления в течение 3-х лет;

- величину площади жилья (кв. м), доступную для приобретения домохозяйством по реальным рыночным ценам при условии накопления всего среднемесечного дохода домохозяйства в течение 3-х лет.

Результаты расчетов перечисленных индикаторов приведены в табл. 9.

Таблица 9

Показатели доступности для среднестатистического домохозяйства приобретения жилья в собственность в РФ

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014/ 2008
Предельно допустимая («справедливая») цена 1 кв. м жилья на рынке, тыс. руб./кв. м	29,7	33,8	37,9	41,6	46,4	51,9	55,5	1,87
Предельный («справедливый») уровень среднемесячных денежных доходов населения, необходимый для приобретения стандартного жилья								
- на первичном рынке, тыс. руб.	26,3	23,9	24,1	21,8	24,1	25,1	25,9	0,98
- на вторичном рынке, тыс. руб.	28,2	26,4	30,0	24,1	28,12	28,2	29,0	1,03
Площадь жилья, доступная для приобретения среднестатистическим домохозяйством, при условии накопления в течение 3-х лет								
- на первичном рынке, кв. м	30,6	38,2	42,5	51,4	52,1	55,8	58,0	1,90
- на вторичном рынке, кв. м	28,4	34,5	34,1	46,5	44,5	49,6	51,6	1,82

Если сравнить данные табл. 9 с реальными ценами на первичном и вторичном рынках жилья и денежными доходами населения, то легко заметить их существенные различия. Тем не менее, эти различия в рассматриваемый период (по мере снижения и стабилизации цен на рынке жилья и одновременно роста денежных доходов населения) постепенно сокращаются. Так, в 2008 г. предельно допустимая («справедливая») цена на рынке жилья должна была составлять 29,7 тыс. руб. в среднем для РФ, в то время как реальные цены на рынке жилья в среднем по России составляли 52,5 и 56,5 тыс. руб. на первичном и вторичном рынках жилья соответственно.

Для 2014 г. соотношение предельной и реальных цен совершенно другое. Уровень предельно допустимой цены в связи с ростом доходов населения возрос до 55,5 тыс. руб. в среднем для России. В то же время средний уровень цен в последние годы рассматриваемого периода практически стабилизировался. В среднем для РФ они составили 51,7 и 58,0 тыс. руб. на первичном и вторичном рынках жилья соответственно (рис. 7), т. е. средние цены на новое жилье в 2013 и 2014 г. оказались даже немного ниже «предельно допустимого» уровня.

Тыс. руб.

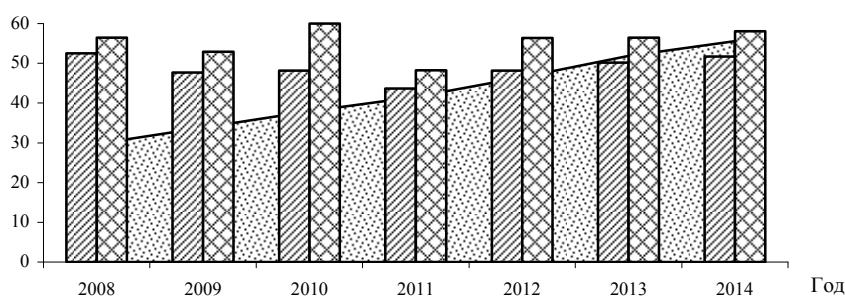


Рис. 7. Предельно допустимая («справедливая») цена (■) и среднерыночные цены 1 кв. м жилья в РФ:
■ на первичном рынке; ▨ на вторичном рынке

Аналогично за посткризисный период сблизились уровень предельного («справедливого») среднемесячного денежного дохода населения, необходимого для покупки жилья на том или ином рынке, и уровень среднемесячных денежных доходов, реально получаемых населением (рис. 8). Кроме того, расчеты показывают, что существенно возросла и площадь жилья, доступная для приобретения на обоих рынках жилья среднестатистическим домохозяйством, в случае накопления дохода в течение трех лет (см. табл. 9).

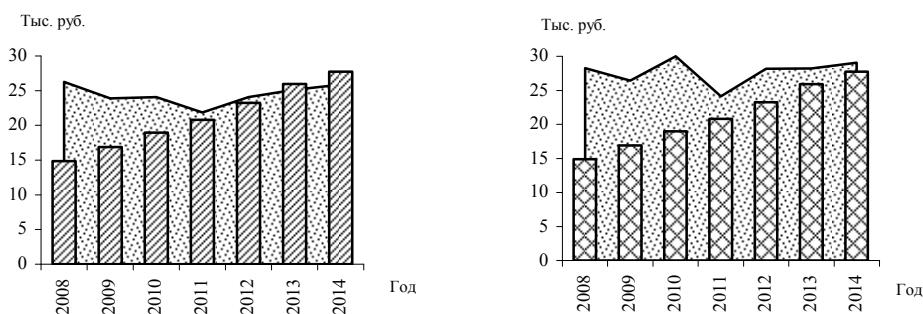


Рис. 8. Предельный («справедливый») (■) и фактический уровень среднемесячных денежных доходов населения в РФ:
■ для первичного рынка; □ для вторичного рынка

Помимо классического показателя (коэффициента) доступности жилья – Housing Affordability (*HA*) – все большее распространение получает индекс доступности приобретения жилья с кредитом (*HAI* – *Housing Affordability Index*). Он показывает соотношение фактического уровня доходов среднестатистического домохозяйства и минимального уровня доходов, необходимых для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв.м. с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. Индекс *HAI* рассчитывается как соотношение среднестатистического денежного дохода домохозяйства и минимально необходимого дохода домохозяйства, для приобретения жилья с кредитом на стандартных условиях (в процентах).

Минимальный среднемесячный доход домохозяйства, необходимый для приобретения жилья, соответствующего стандарту обеспечения жилыми помещениями (54 кв. м для семьи из 3-х чел.), за счет собственных и заемных средств можно определить по формуле:

$$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times S_1 \times 54 \times \frac{r}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{r}{12 \times 100\%}\right)^{-12n}} \times \frac{100\%}{DTI},$$

где *TI* – минимальный доход семьи из трех человек, необходимый для приобретения стандартного жилья (руб./месяц); *LTV* – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (%); *S₁* – средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (руб., на конец периода); *r* – процентная ставка по ипотечному кредиту или займу (%) в год; *n* – срок ипотечного кредита или займа (лет); *DTI* – доля платежа по ипотечному кредиту (займу) в доходах семьи (%).

Значение показателя *HAI*, равное 100%, означает, что среднестатистическое домохозяйство имеет доходы, минимально необходимые для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита. Если значение показателя

меньше 100%, то среднестатистическое домохозяйство даже с помощью кредитов не в состоянии приобрести стандартную квартиру.

Индекс доступности приобретения жилья с кредитом (HAI) рассчитан (табл. 10) с использованием следующих значений параметров ипотечного жилищного кредитования: $LTV = 80\%$; $r = 12,5\%$; $n = 20$ лет; $DTI = 33,3\%$.

Таблица 10

Коэффициент доступности приобретения жилья с кредитом (HAI) в РФ

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014/ 2008
Минимальный среднемесячный доход домохозяйства, необходимый для приобретения жилья за счет собственных и заемных средств, тыс. руб.								
- на первичном рынке	77,4	70,3	71,0	64,4	71,0	74,0	76,2	0,98
- на вторичном рынке	83,3	78,0	88,4	71,1	83,0	83,2	85,6	1,03
<i>HAI, %</i>								
- первичный рынок	57,6	72,1	80,1	96,8	98,1	105,1	109,2	1,90
- вторичный рынок	53,6	65,0	64,3	87,7	83,8	93,4	97,3	1,82

Как видно из данных табл. 10, среднестатистическое домохозяйство в 2008 г. имело 57,6% и в 2014 г. 109,2% уровня денежных доходов, необходимых для приобретения квартиры на первичном рынке жилья с использованием собственных и заемных средств при рассмотренных параметрах ипотечного жилищного кредитования. Для вторичного рынка соответствующие показатели составили 53,6% в 2008 г. и 97,3% в 2014 г. Таким образом, на первичном рынке с 2013 г. произошло превышение необходимых 100%, а на вторичном рынке существенное приближение к 100%.

Значения аналогичного индекса за рубежом (например в США) значительно выше. По данным Национальной ассоциации риэлторов США, во многих городах и агломерациях страны он превышает 200-300%. Особенno это характерно для агропромышленных штатов. Есть примеры (прежде всего, города штата Калифорния), когда значения индекса доступности приобретения жилья при наличии кредита оказываются ниже 100%. Однако следует иметь в виду, что условия покупки жилья и получения кредита в США другие: приобретается дом на одну семью по среднемедианной стоимости, учитывается среднемедианный семейный доход, кредит предоставляется на 30 лет, ставка процента составляет 3,5–4%, первоначальный взнос – 20%, ежемесячный платеж не может превышать 25% ежемесячного дохода семьи.

Помимо перечисленных индикаторов доступности жилья, возможна также оценка доли доступного жилья на основе сравнения предельно допустимой («справедливой») цены 1 кв. м жилья с данными о распределении цены 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках жилья.

При наличии массивов риэлторских данных о предложении и продаже жилья на первичном и вторичном рынках, позволяющих получить распределение цен, можно определить с помощью значения предельной цены долю жилья с ценой 1 кв. м ниже предельной цены (т. е. долю жилья, доступного для населения).

При отсутствии необходимых массивов риэлторских данных доля доступного жилья оценивается при предположении нормального распределения цены с использованием соотношения квадратов предельной и средней цены 1 кв. м жилья, применяемого к общей площади существующего и вновь построенного жилья.

По нашим оценкам (табл. 11), доля доступного для приобретения жилья в общем объеме жилого фонда возрастила из года в год. В среднем по России эта доля увеличилась с 16% общего ввода жилья в 2008 г. до 57,6% в 2014 г. Для существующего жилищного фонда (вторичный рынок) доля доступного для приобретения жилья увеличилась в среднем по России с 13,8% в 2008 г. до 45,7% в 2014 г.

Таблица 11

Доля жилья, доступного для приобретения, РФ, %

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014/ 2008
Первичный рынок	16,0	25,1	31,0	45,3	46,5	53,3	57,6	3,60
Вторичный рынок	13,8	20,4	20,0	37,1	33,9	42,2	45,7	3,31

Оценка доли домохозяйств, имеющих возможность приобрести стандартное жилье на собственные и заемные средства (ипотеки), может служить еще одним интегральным показателем доступности жилья для населения региона. Для этого минимальный среднемесячный доход домохозяйства, необходимый для приобретения стандартного жилья, следует сравнить с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода и определить долю домохозяйств с доходами выше минимально необходимого.

Ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода для получения приближенной оценки можно воспользоваться данными о распределении квинтильных групп населения по уровню среднедушевого месячного дохода, сравнив его с минимально необходимым доходом домохозяйства в расчете на одного его члена.

Соответствующие расчеты раскрывают общую позитивную тенденцию: если в 2008 г. доля домохозяйств, имеющих возможность приобрести стандартное жилье в среднем по России не превышала 15% (для первичного рынка – 14,9%, для вторичного – 14,3%), то в 2014 г. она приближается к 40% для первичного рынка, и к 35% для вторичного (табл. 12).

Таблица 12

Доля домохозяйств в РФ, имеющих возможность приобрести стандартное жилье, %

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2014/ 2008
Первичный рынок	14,9	21,9	25,9	35,4	34,7	38,0	39,8	2,68
Вторичный рынок	14,3	18,1	17,9	29,8	27,0	32,1	34,5	2,42

Выходы. Проведенное исследование финансового аспекта понятия «доступность жилья», а именно оценки возможности для населения с различным уровнем денежных доходов приобрести жилье на рынке показало, что в период 2008-2014 гг. в среднем по России доступность жилья возросла по всем рассмотренным индикаторам.

Повышение уровня финансовой доступности жилья на рынке (путем повышения уровня денежных доходов населения, развития ипотеки и других форм жилищного кредитования и снижения ставок по кредитам, снижения себестоимости строительства и цен на рынке жилья и т.д.) является одной из важных задач жилищной политики последних лет, ориентированной, прежде всего, на дальнейшее совершенствование рыночных отношений в жилищной сфере страны. Даже те ме-

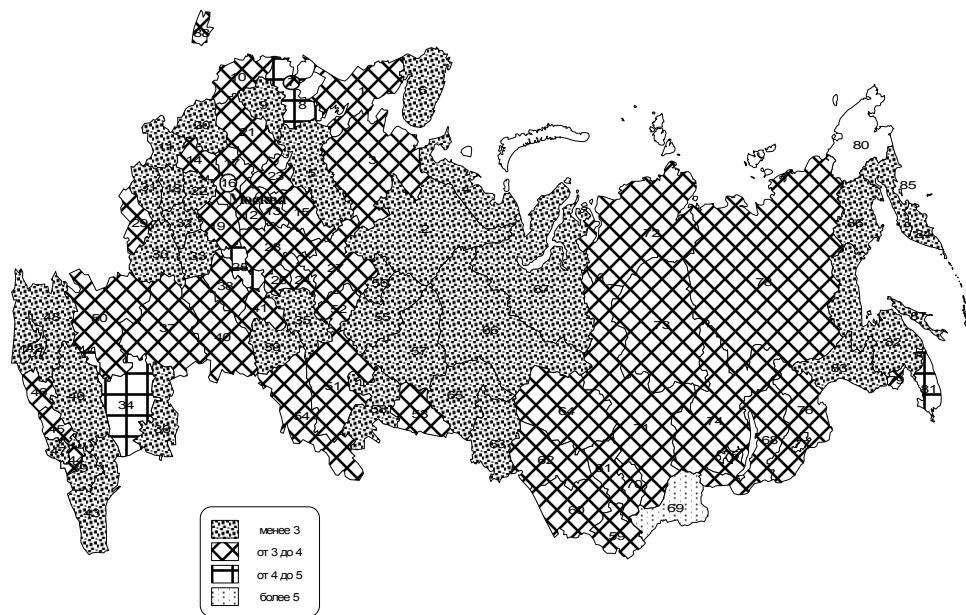
роприятия, которые направлены на выполнение государством обязательств перед льготными категориями населения, в итоге оказываются в русле рыночных отношений, поскольку предусматривают приобретение жилья в собственность.

При таком подходе за рамками рассмотрения оказываются социальные аспекты доступности жилья по обеспечению права граждан на жилище. Необходимо целенаправленно содействовать повышению социальной доступности жилья и развивать другие, помимо чисто рыночных, пути обеспечения населения жильем. Так, большее развитие должен получить сектор жилья различного уровня качества, предназначенный для сдачи его в аренду как на коммерческой, так и некоммерческой основе семьям с разным уровнем денежных доходов. Понятие доступности жилья должно получить не только экономическое, но и социальное содержание.

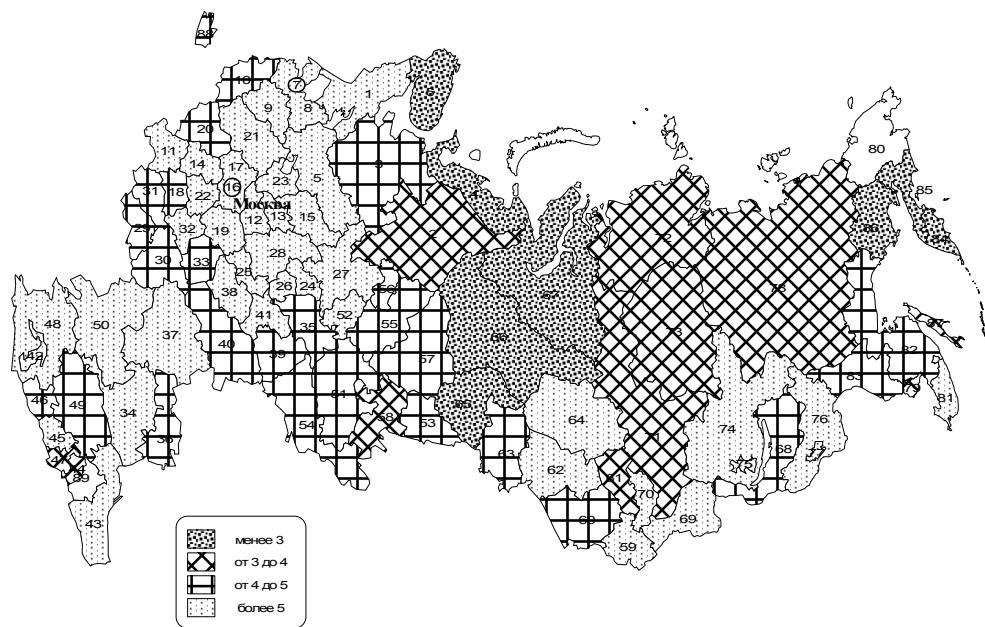
Литература

1. *Российский статистический ежегодник. Стат. сб. М.: Росстат, 2015.*
2. Ноздрина Н.Н., Пчелинцев О.С., Стерник Г.М. Цены и доступность жилья в городах России // Проблемы прогнозирования. 1996. № 6. С. 115-138.
3. Ноздрина Н.Н., Стерник Г.М. Рынок жилья в городах России до и после августовского кризиса 1998 г. // Проблемы прогнозирования. 2000. № 1. С. 120-141.
4. Состояние городов России «Город-Регион-Семья». М.: НИ НП, 2001.
5. Косарева Н., Туманов А. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. 2007. № 7. С. 118-135.
6. Краснопольская А.Н., Стерник Г.М. Определение коэффициента доступности жилья для населения // Национальные проекты. 2007. № 3 (10). С. 43-46.
7. Гусев А.Б. Доступность жилья в России и за рубежом: сравнительный анализ. 2008. Режим доступа: http://urban-planet.org/article_8.html
8. Крапин А.В. Доступность жилья. Итоги 2010 г. // Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY». Январь 2011. № 190. С. 57- 66.
9. Минченко М.М., Ноздрина Н.Н. О методах оценки доступности жилья для населения: сравнительный анализ // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. М.: МАКС Пресс, 2013. С. 48-70.
10. Регионы России. Социально-экономические показатели. Стат. сб. М.: Росстат, 2010.
11. Регионы России. Социально-экономические показатели. Стат. сб. М.: Росстат, 2015.

Приложение



Карта 1. Финансовая доступность жилья для населения на вторичном рынке (HA – число лет, необходимых для покупки стандартной квартиры), 2014 г.



Карта 2. Финансовая доступность жилья для населения на вторичном рынке (HA – число лет, необходимых для покупки стандартной квартиры), 2008 г.

Список регионов, обозначенных на картах номерами

<i>Центральный федеральный округ</i>		<i>Приволжский федеральный округ</i>	
29	Белгородская обл.	51	Респ. Башкортостан
11	Брянская обл.	24	Респ. Марий Эл
12	Владимирская обл.	25	Респ. Мордовия
30	Воронежская обл.	35	Респ. Татарстан
13	Ивановская обл.	52	Удмуртская Респ.
14	Калужская обл.	26	Чувашская Респ.
15	Костромская обл.	27	Кировская обл.
31	Курская обл.	28	Нижегородская обл.
32	Липецкая обл.	54	Оренбургская обл.
17	Московская обл.	38	Пензенская обл.
18	Орловская обл.	55	Пермский край
19	Рязанская обл.	39	Самарская обл.
20	Смоленская обл.	40	Саратовская обл.
33	Тамбовская обл.	41	Ульяновская обл.
21	Тверская обл.		
22	Тульская обл.		
23	Ярославская обл.	53	Курганская обл.
16	г. Москва	57	Свердловская обл.
		65	Тюменская область
		66	Ханты-Мансийский АО
1	Респ. Карелия	67	Ямало-Ненецкий АО
2	Респ. Коми	58	Челябинская обл.
3	Архангельская обл.		
4	Ненецкий АО	59	<i>Сибирский федеральный округ</i>
5	Вологодская обл.	68	Респ. Алтай
88	Калининградская обл.	69	Респ. Бурятия
8	Ленинградская обл.	70	Респ. Тыва
6	Мурманская обл.	60	Респ. Хакасия
9	Новгородская обл.	71	Алтайский край
10	Псковская обл.	74	Красноярский край
7	г. С.-Петербург	61	Иркутская обл.
		62	Кемеровская обл.
		63	Новосибирская обл.
42	<i>Южный федеральный округ</i>	64	Омская обл.
43	Респ. Адыгея	76	Томская обл.
44	Респ. Дагестан		Забайкальский край
45	Респ. Ингушетия		
34	Кабардино-Балкарская Респ.	78	<i>Дальневосточный федеральный округ</i>
46	Респ. Калмыкия	81	Респ. Саха (Якутия)
47	Карачаево-Черкесская Респ.	82	Приморский край
89	Респ. Северная Осетия - Алания	83	Хабаровский край
48	Чеченская Респ.	84	Амурская обл.
49	Краснодарский край	85	Камчатский край
36	Ставропольский край	86	Магаданская обл.
37	Астраханская обл.	87	Сахалинская обл.
50	Волгоградская обл.	79	Еврейская АО
	Ростовская обл.	80	Чукотский АО