

Проблемы качества и доступности жилья на востоке России

Янков Кирилл Вадимович,

зав. лаб., к.э.н.

Ноздрин Надежда Николаевна,

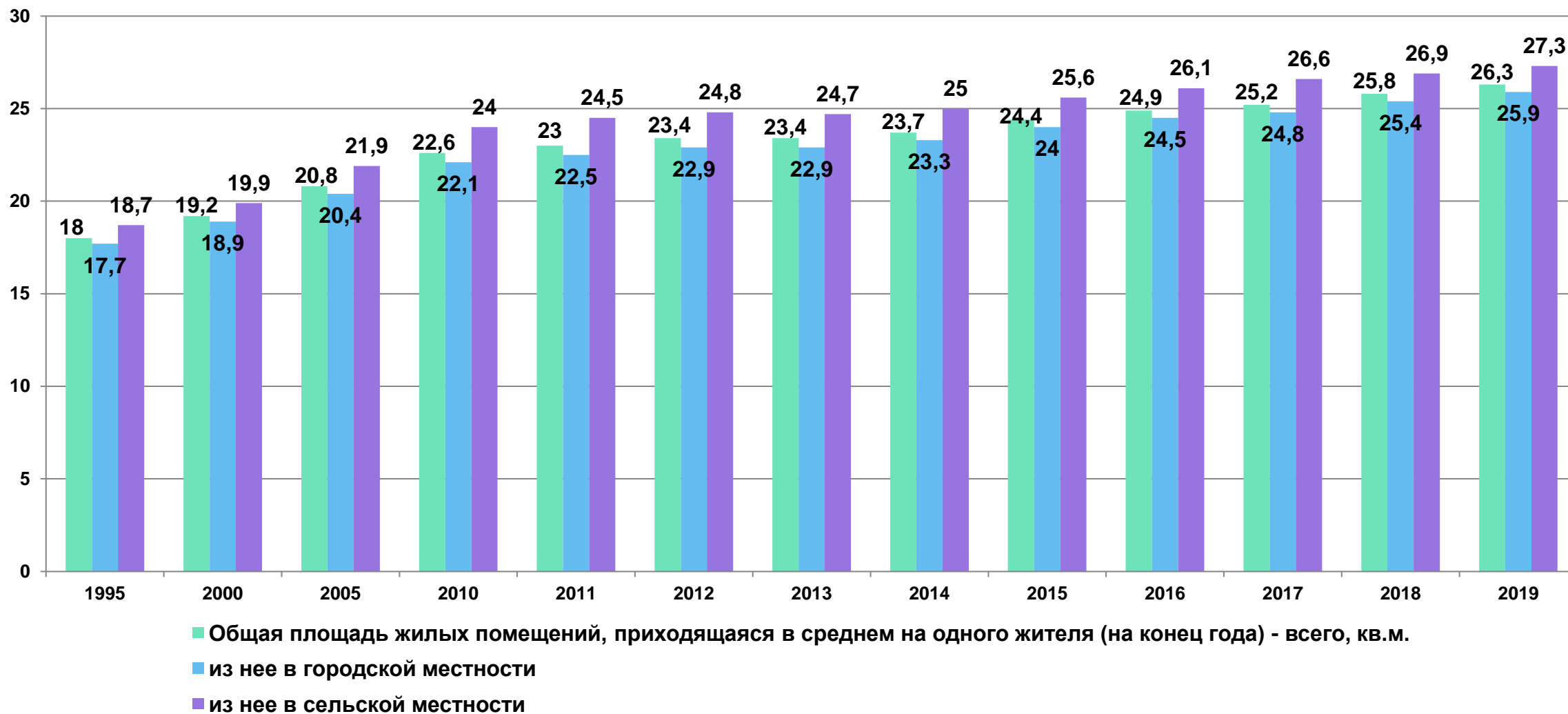
с.н.с., к.э.н.



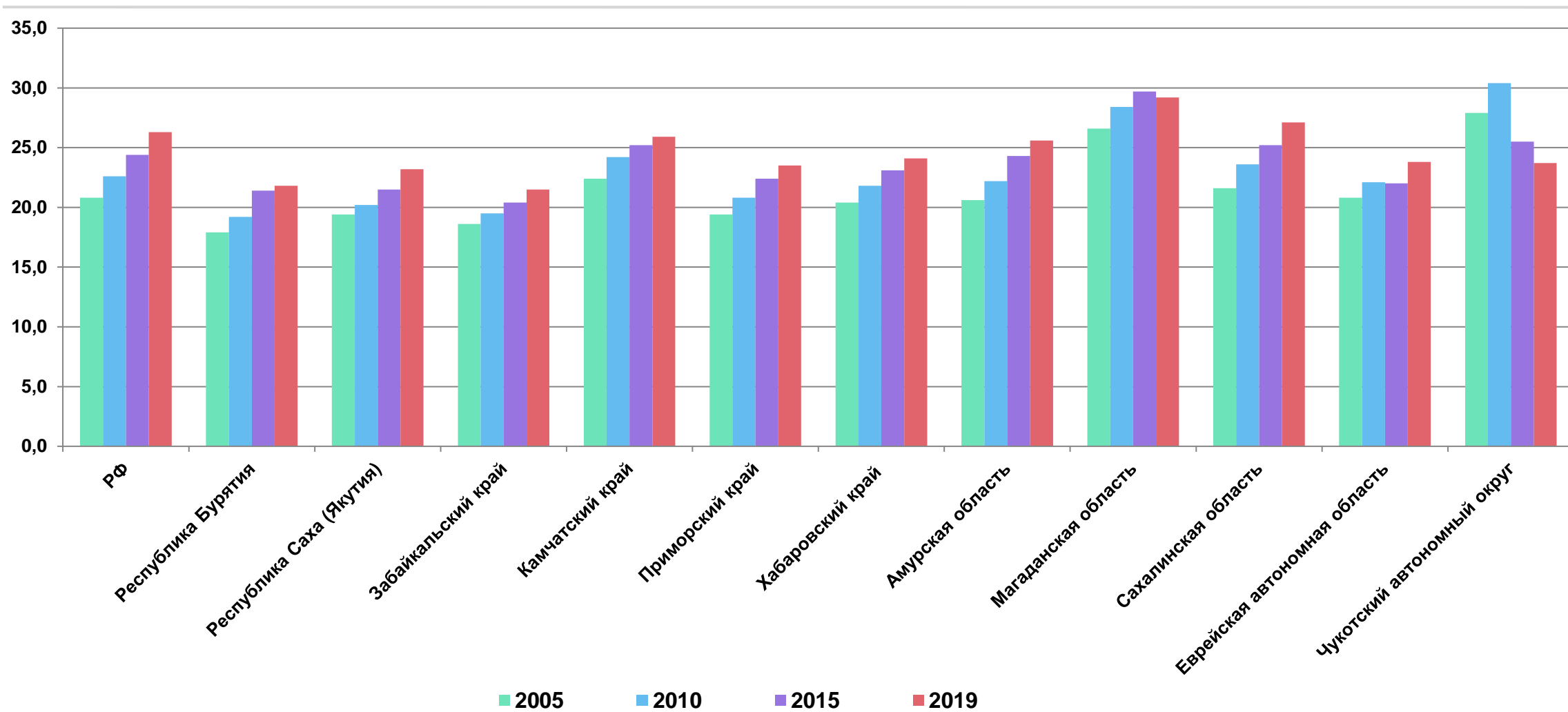
Институт
Народнохозяйственного
Прогнозирования РАН



Обеспеченность жильем на душу населения по стране



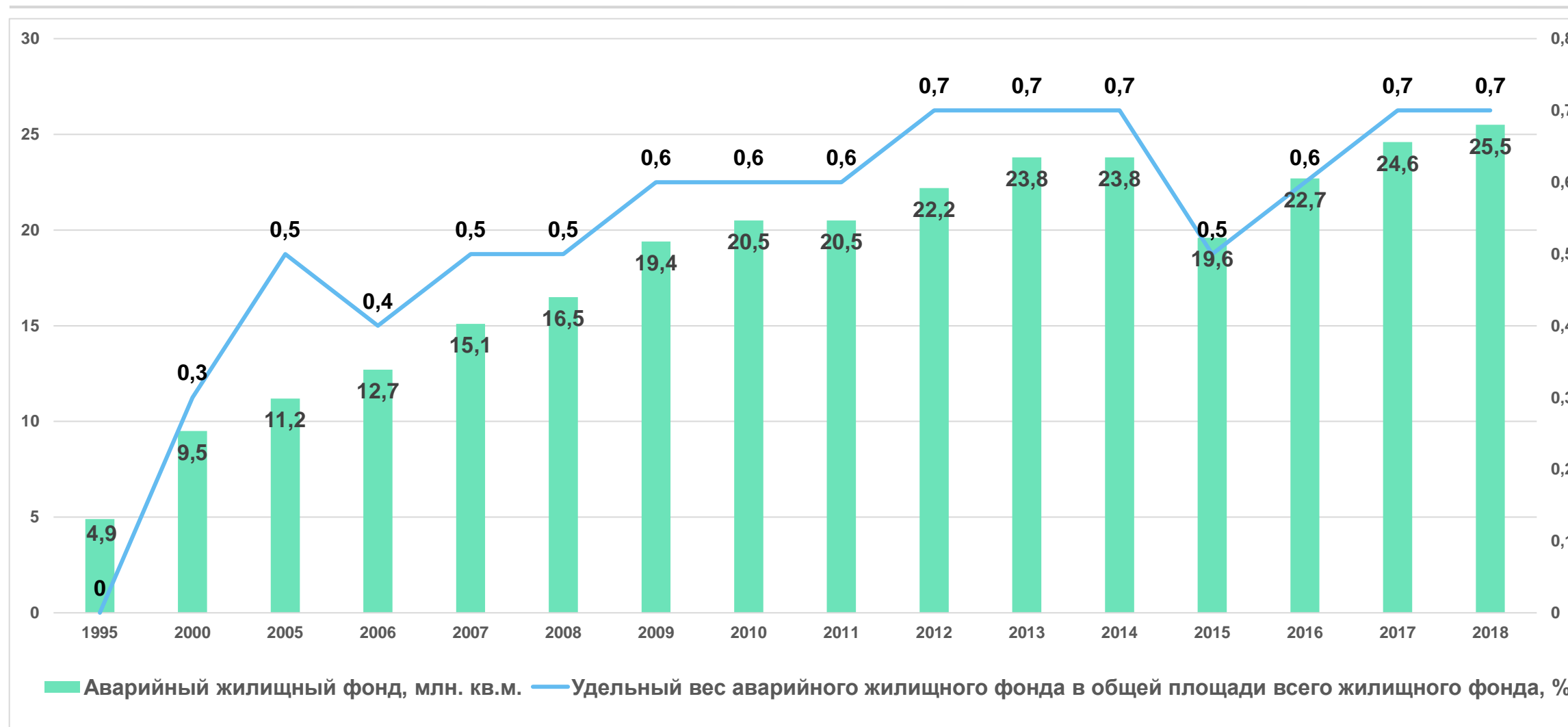
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя по регионам ДФО (на конец года), м²



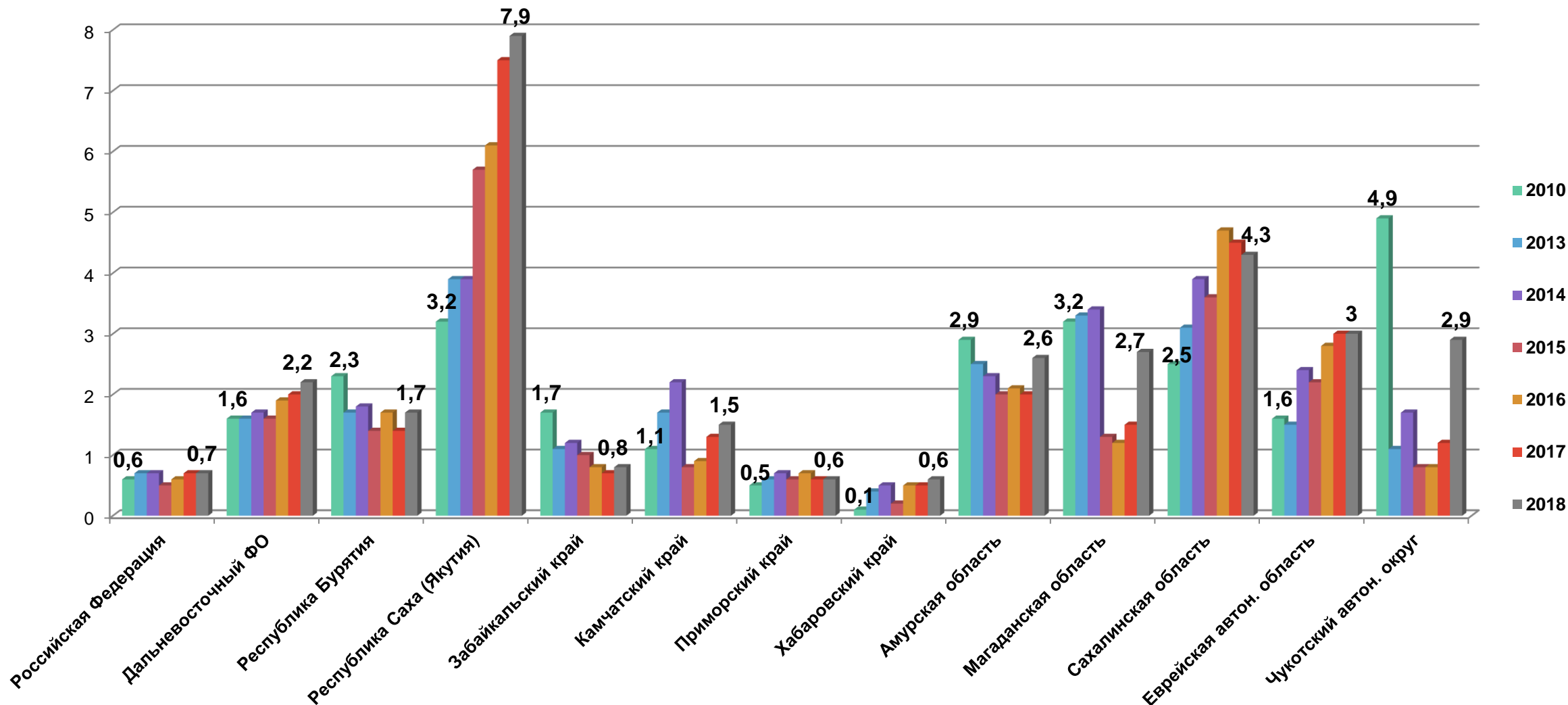
Аварийный жилищный фонд в России, млн. м²



ИНП
РАН



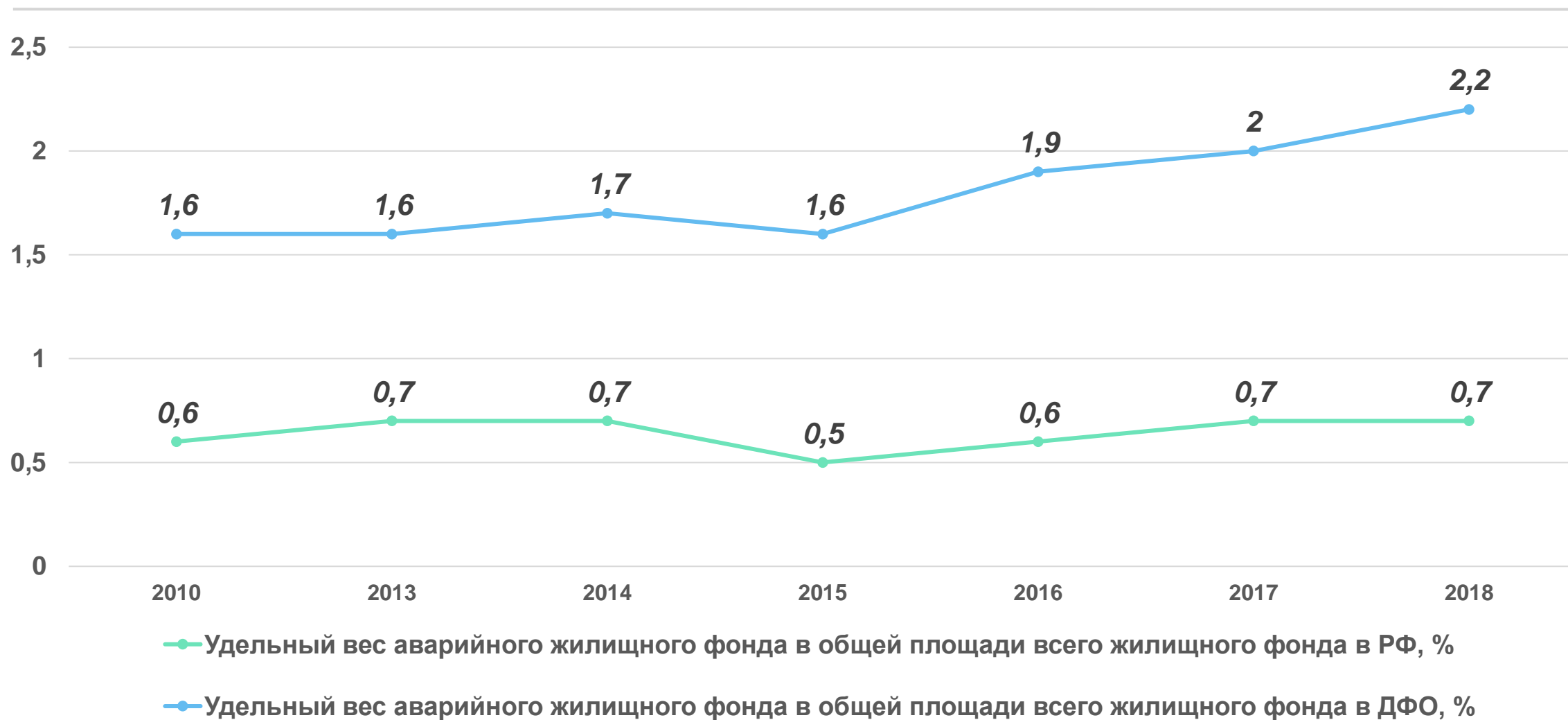
Удельный вес аварийного жилищного фонда по регионам ДФО, %



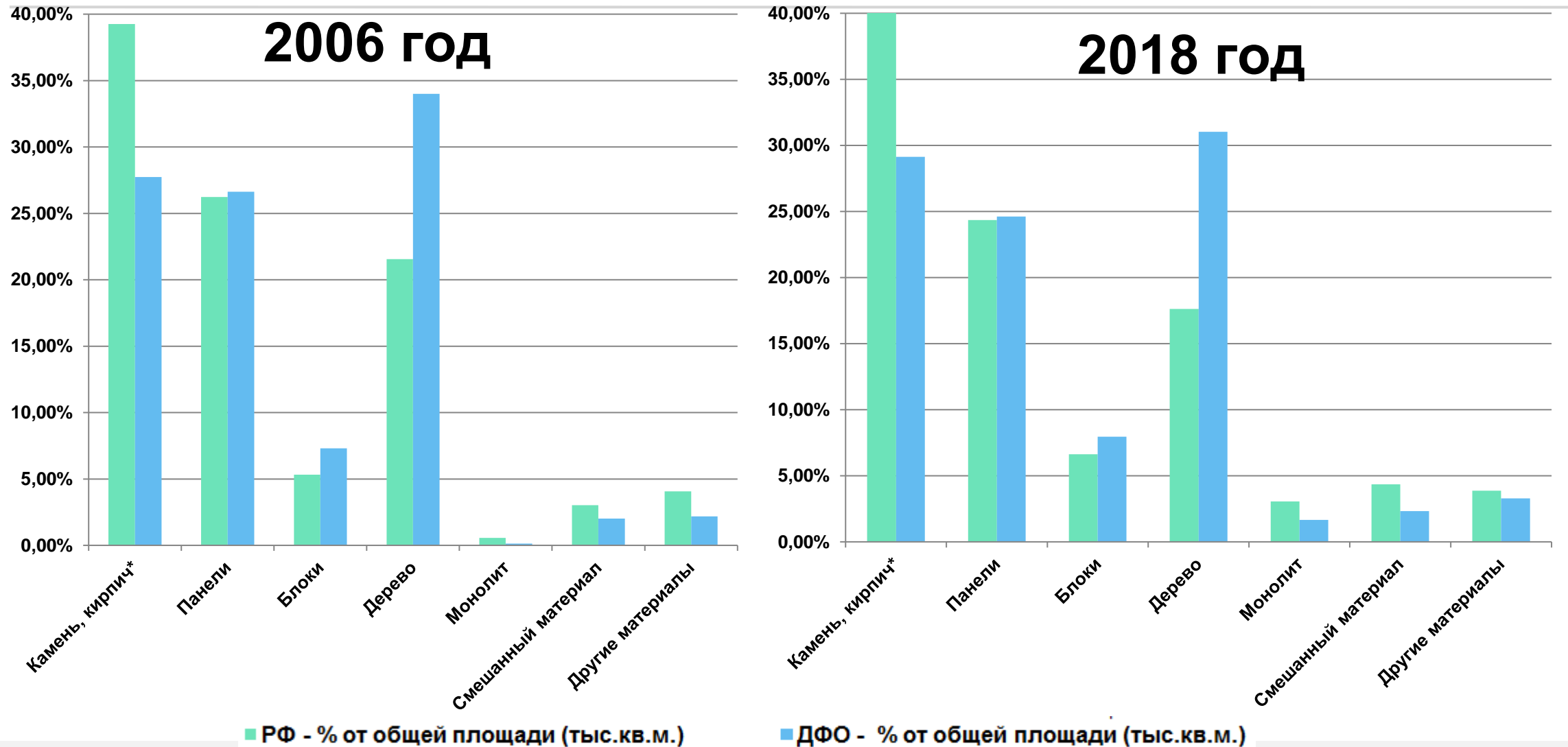
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилого фонда РФ и ДФО, %



ИНП
РАН



Структура жилья по видам материалов стен в 2006 и 2018 гг. на конец г.,%



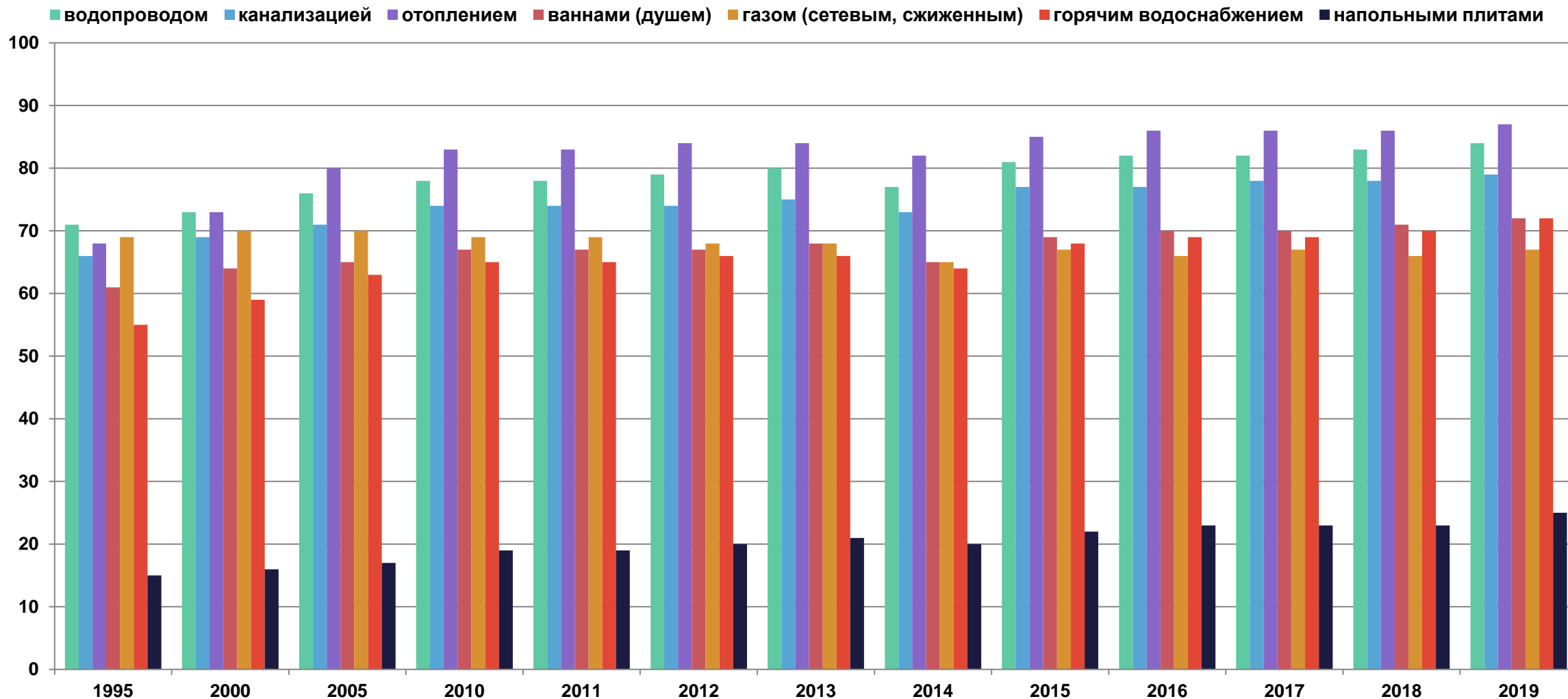
Источник: Источник: Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России – 2007: Стат. сб./ Росстат. - М., 2007;

Жилищное хозяйство в России. 2019: Стат. сб./ Росстат. - М., 2019.

Деревянное жилье разного качества

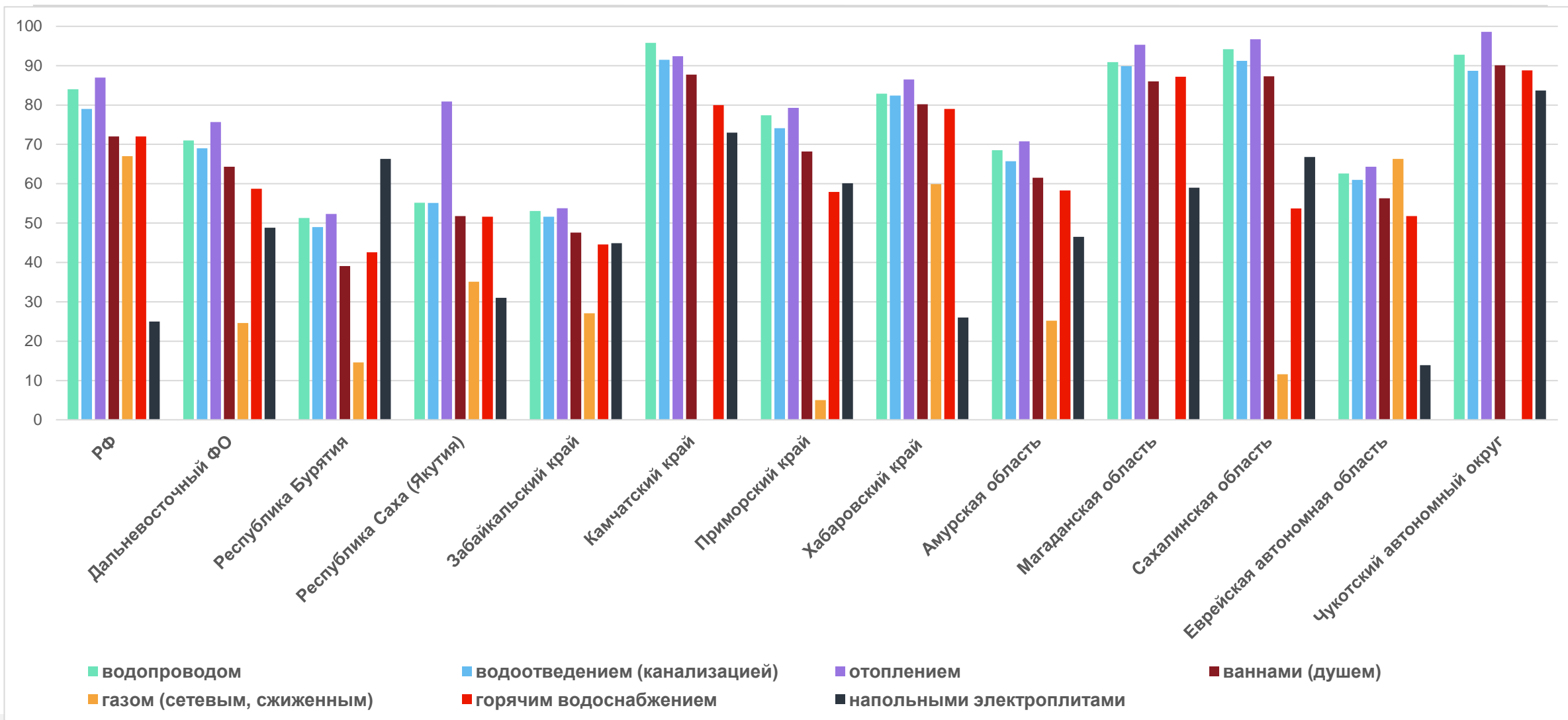


Благоустройство жилищного фонда, всего по стране. Удельный вес общей площади, оборудованной, на конец года, %



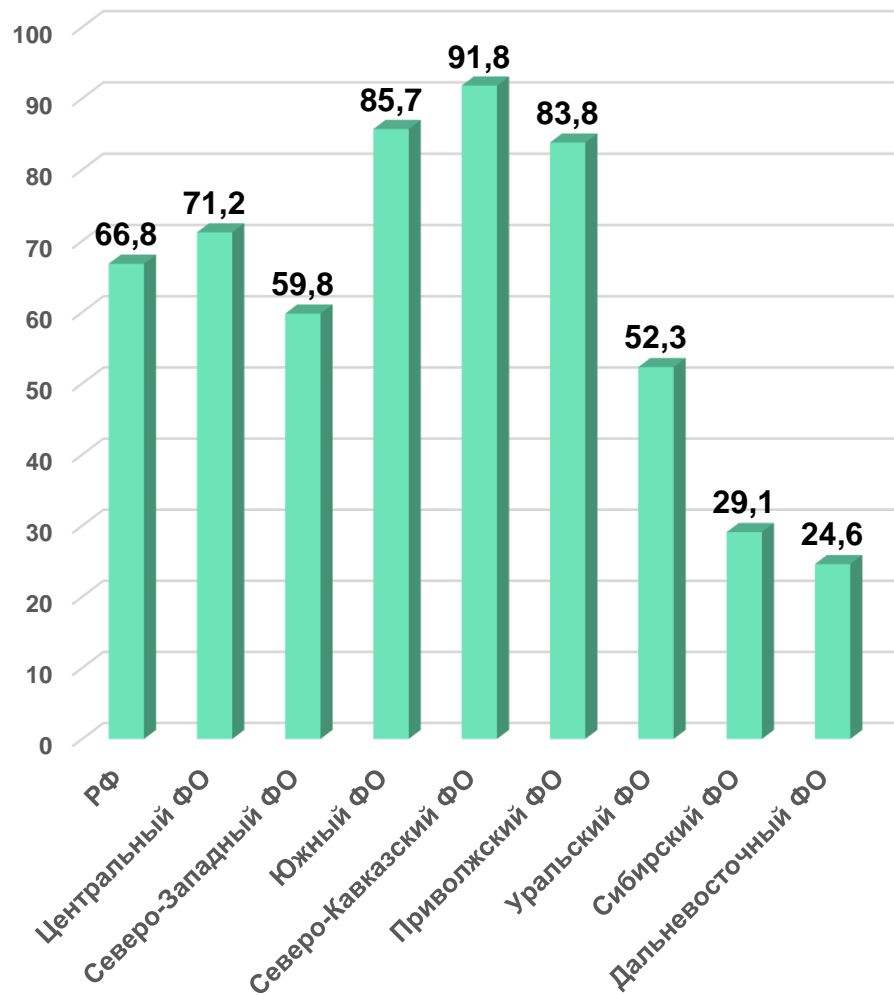
Благоустройство жилищного фонда ДФО в 2019 г, %

Удельный вес общей площади, оборудованной



Уровень газификации СибФО и ДФО.

Удельный вес общей площади, оборудованной газом (сетевым, сжиженным) в 2019 г., %



Обеспеченность региона централизованной канализацией тесно связана с долей городского населения. Чем больше людей живет в сельской местности, тем хуже с санитарными удобствами

75%

сельских жителей используют выгребные ямы или септики



3,5%

индивидуальных домов в сельской местности подключены к централизованной канализации



38%

сельских домохозяйств имеют туалет в виде дворовой постройки

Часто на селе нет и централизованного водопровода, что представляет угрозу для эпидемиологической безопасности населения. Около 30 млн россиян получают воду из колодцев, родников и других локальных источников подземных вод, часто не отвечающих санитарно-эпидемиологическим нормам

Малые города с населением до 50 тыс. человек по уровню бытового комфорта ближе к сельской местности: в России почти 2 тыс. таких городов, в них проживает 23 млн человек. Здесь много домов барачного типа, где совместно проживают несколько семей

28%

домохозяйств
в малых
городах без
центральной
канализации

23%

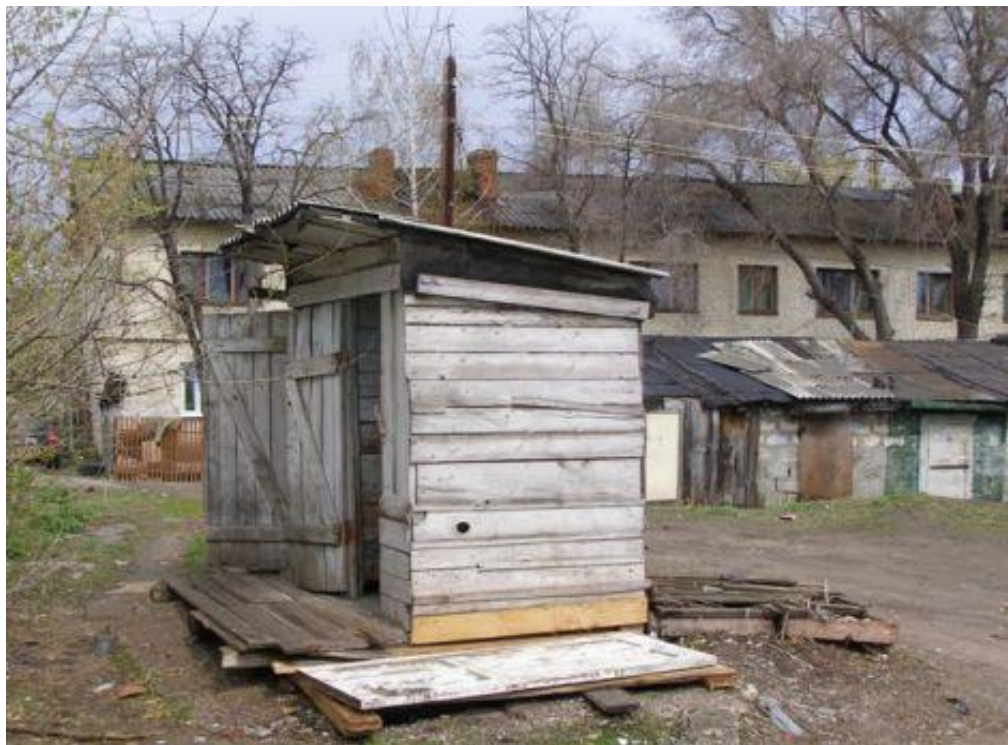
горожан не
имеют
доступа к
безопасным
туалетам

>1 млн

горожан
практикуют
«открытую
дефекацию»

Почти 6 млн жителей многоквартирных домов не подключены к централизованной канализации

Статистика плохо отражает уровень удобств



Статистика плохо отражает уровень удобств



Наличие удобной и безопасной канализации — один из главных показателей качества жизни, куда более фундаментальный, чем высокоскоростные сети 5G. Но в России до сих пор нет ни общенациональных программ, ни полноценного института развития в сфере ЖКХ в малых городах и сельской местности

+1,3%

Прирост охвата домохозяйств централизованной канализацией за 2016-2018 годы

175 лет

Потребуется для модернизации изношенных канализационных сетей при сохранении нынешнего темпа инвестиций (расчеты Института экономики города)

Проблемы, связанные с жилищным строительством: невысокий уровень строительных технологий



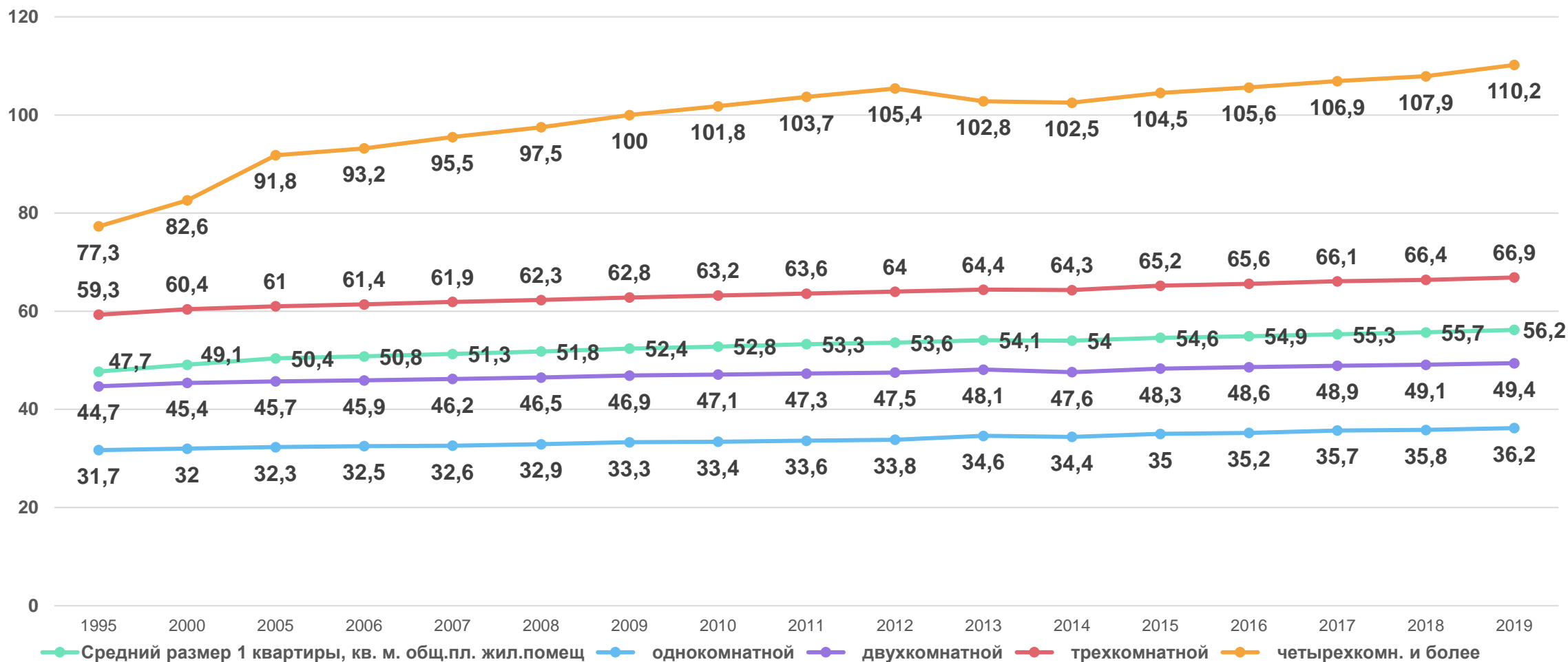
«Удельный расход сборного железобетона для основных используемых сегодня типов многоэтажных зданий составляет 0,8—0,95 куб. м на 1 кв. м общей площади жилья, а арматуры 80—110 кг на кв. м, то есть вес 1 кв. м составляет более 2 тонн, при том что в развитых странах этот показатель в два раза ниже. Соответствующие технологии имеются и у нас. Принцип, на котором они основаны, прост — разделение несущей функции, которую выполняет каркас, и ограждающей — тепло- и влагоизолирующей».

Кривов А.С. Города, градостроительство, система расселения России // Отечественные записки. – 2012. - №3 (48). – с. 178-189.

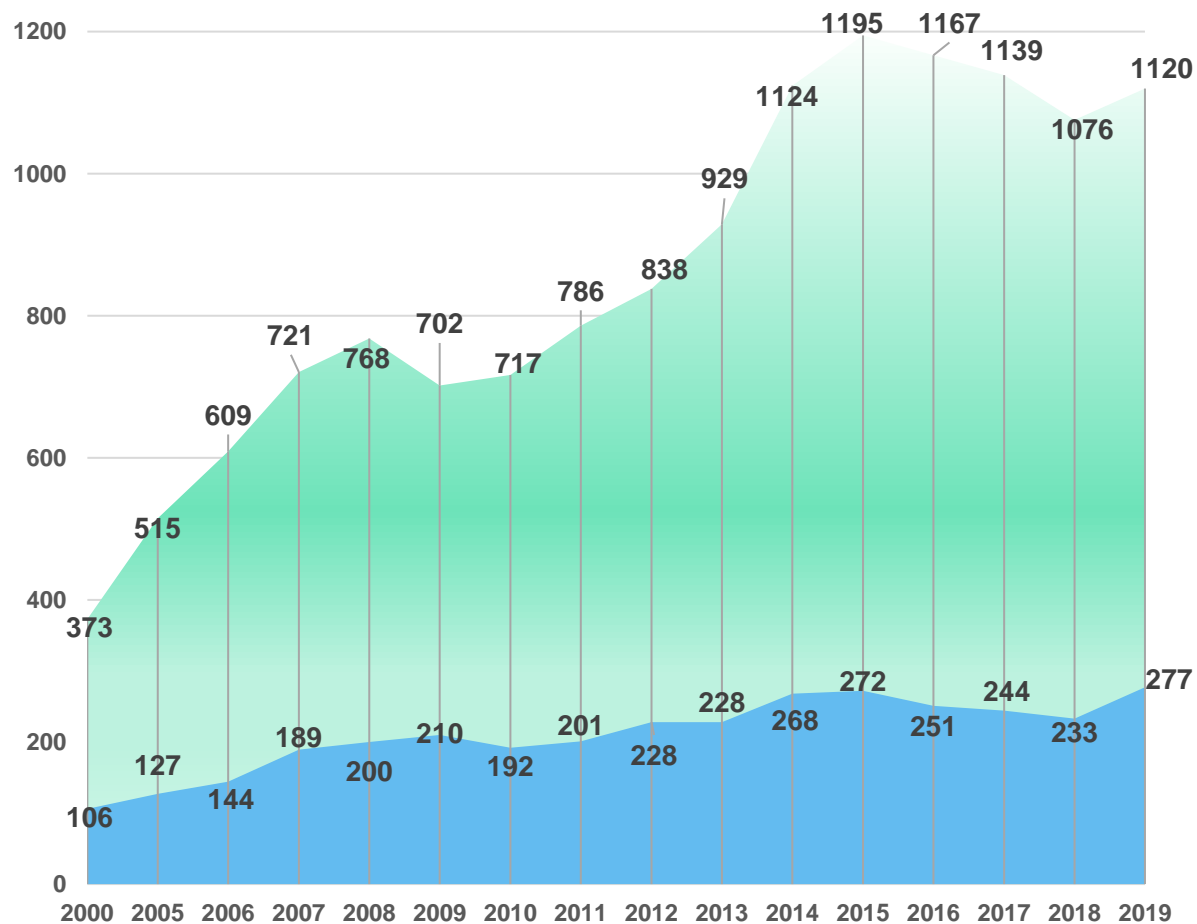
«Существует такой показатель, который может интегрально характеризовать технологический уровень строительства. Это – вес 1 кв. м построенного здания по сумме необходимых материалов и конструкций. Он составляет сегодня в стране для многоэтажных железобетонных зданий 1,5–2,0 т в сравнении с 1 т и меньше в развитых странах. Так что это еще одна важная задача – снизить вес квадратного метра таких зданий до 1–1,2 т в среднем».

Кривов А.С. Дом в России – новый этап // Жилищные стратегии. – 2017. – Том 4. – № 3. – С. 271-280.

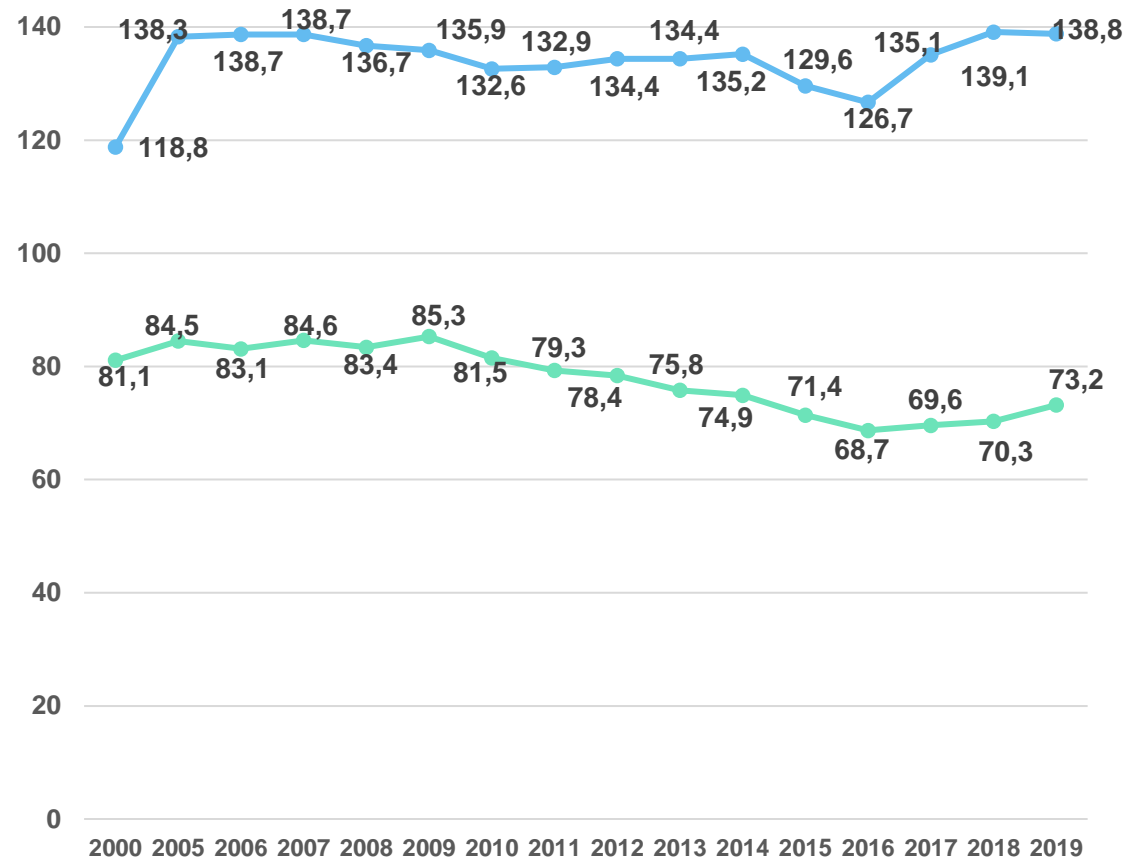
Средний размер квартир, м²



Число построенных квартир и их средний размер

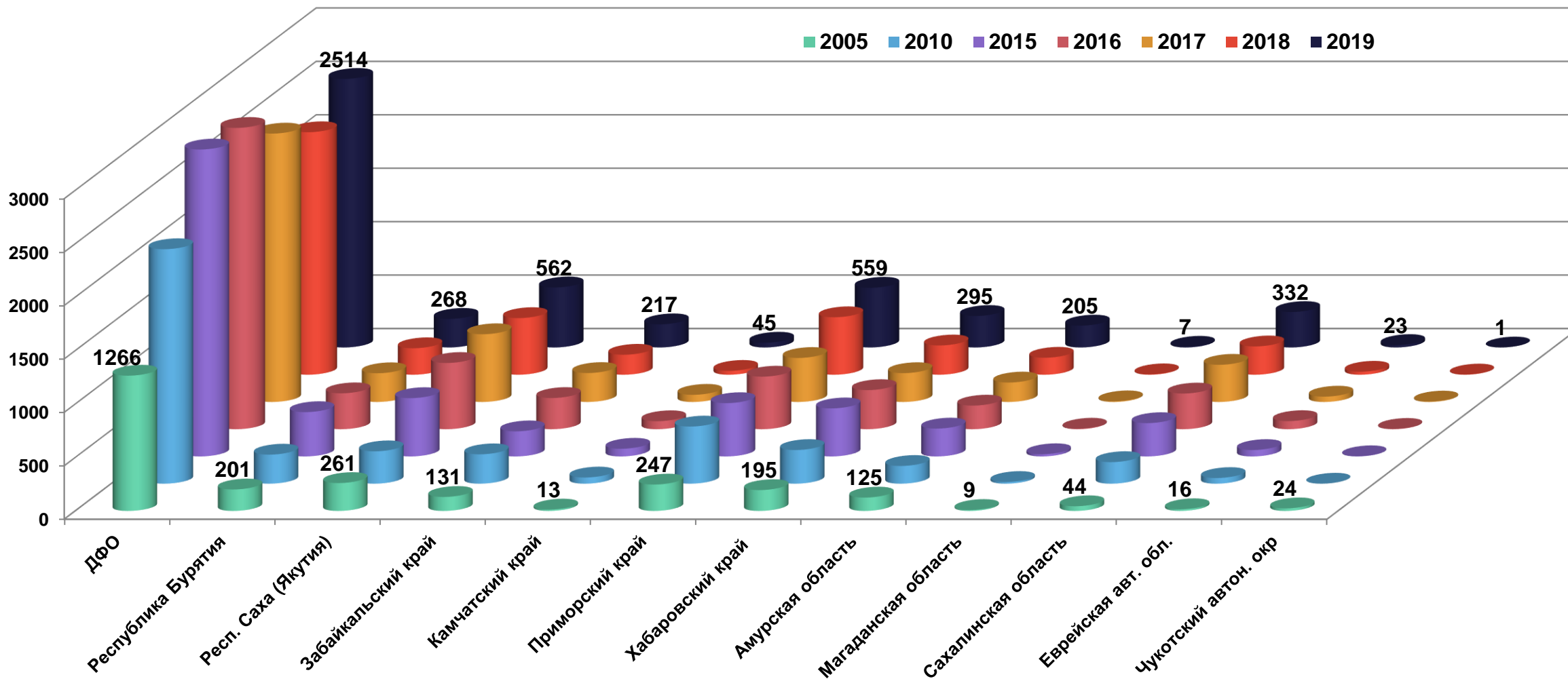


■ Число построенных квартир, тыс., всего
 ■ В т.ч. населением за счет собств. и привлеч. средств, тыс.

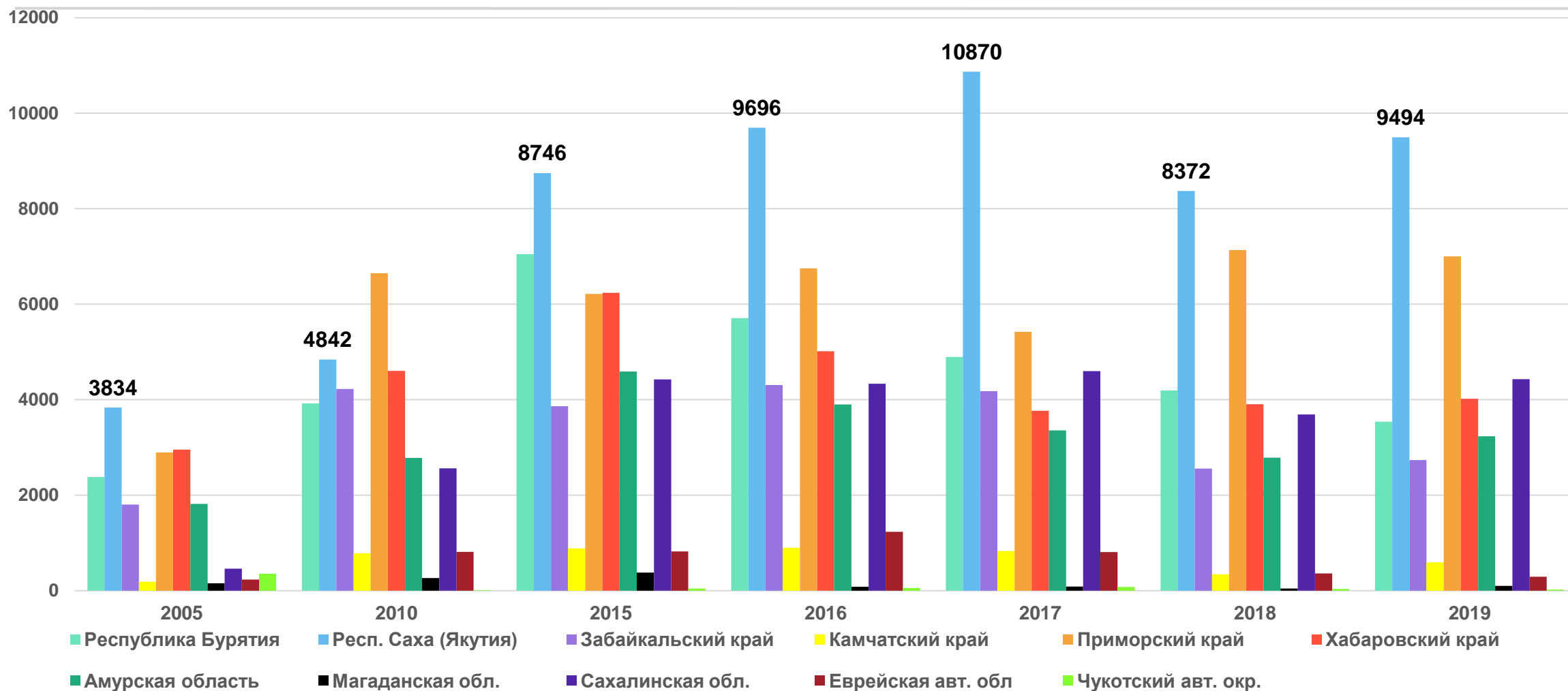


● Средний размер постр. квартиры, кв. м.
 ● В т.ч. средний размер квартир, построенных населением за свой счет, кв.м.

Введено общей площади жилых помещений, тыс. м²



Введено квартир за год, всего



Для примера на графике проставлены данные по вводу квартир в Республике Саха (Якутия)

Жить в частных домах хотели бы две трети граждан (66%), причем эта доля превышает 50% среди жителей всех типов домов (фактически в настоящее время в своем доме проживают вдвое меньше – 34%).

Более половины (57%) предпочли бы для жизни постройку не старше 7 лет (о том, что сейчас проживают в таких домах, сообщили 8%).

Второе место по популярности (с большим отрывом) среди типов домов занимают многоквартирные кирпичные здания - в них хотели бы иметь квартиру 17% опрошенных (среди жителей этих типов домов – 35%).

Панельные и монолитные дома выбрали бы 7% и 3% соответственно (первый вариант чаще предпочитают сегодняшние жители «панелек» – 18%, второй – «монолита» - 11%).

Сдвиг спроса в сторону малоэтажного и индивидуального жилья

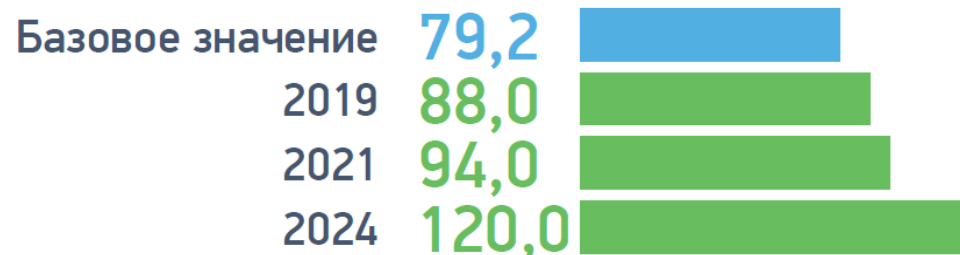
Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме возведения нового жилья может быть увеличена в обновленном паспорте нацпроекта

"Жилье и городская среда"

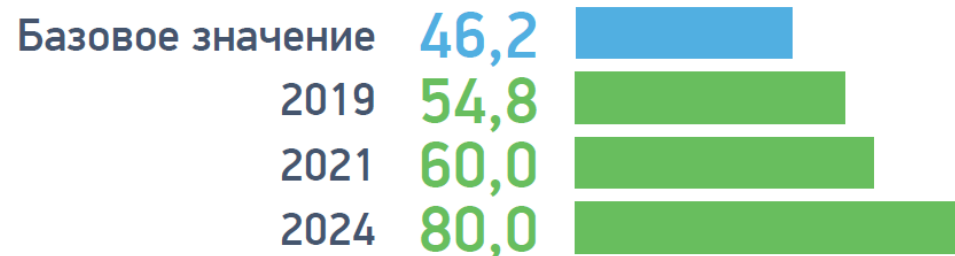
с 40 до 50 млн м²

к 2030 году

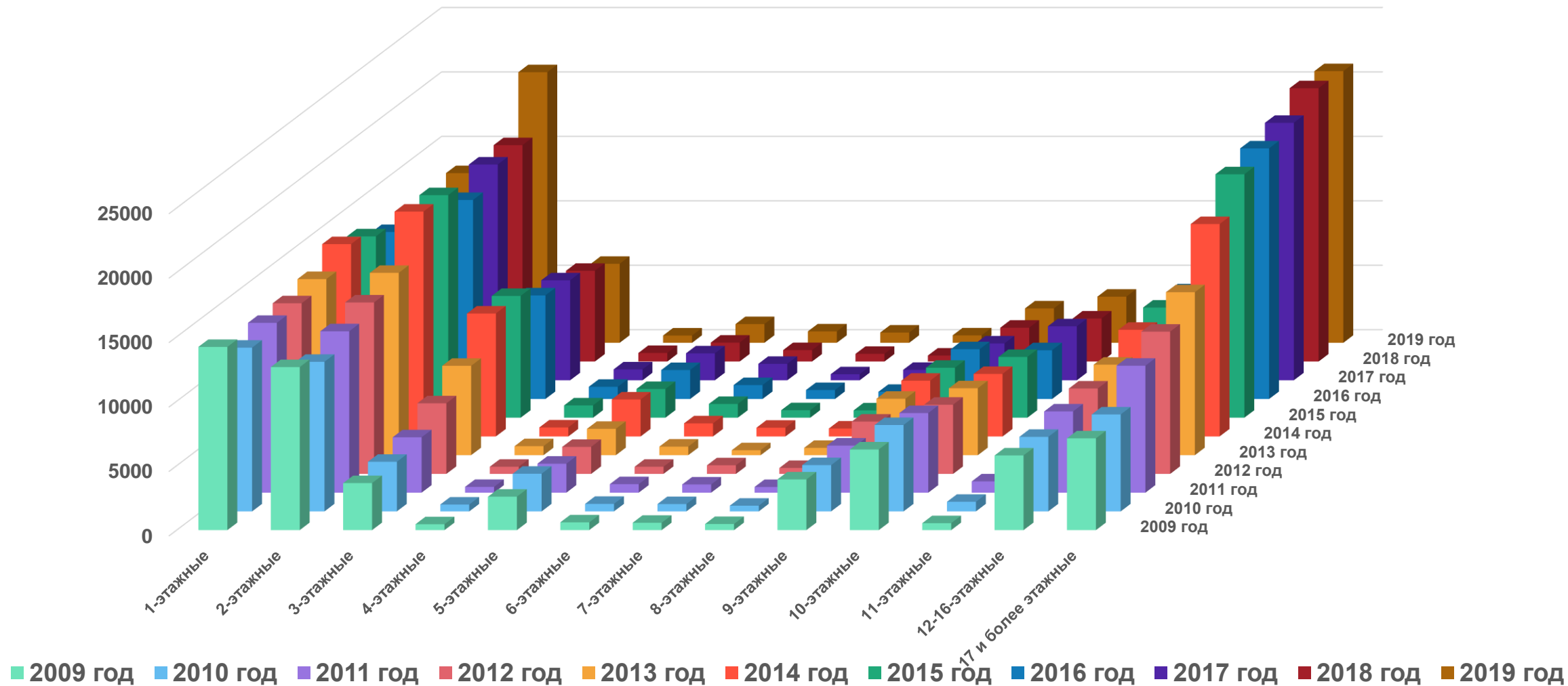
ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МЛН КВ. М)



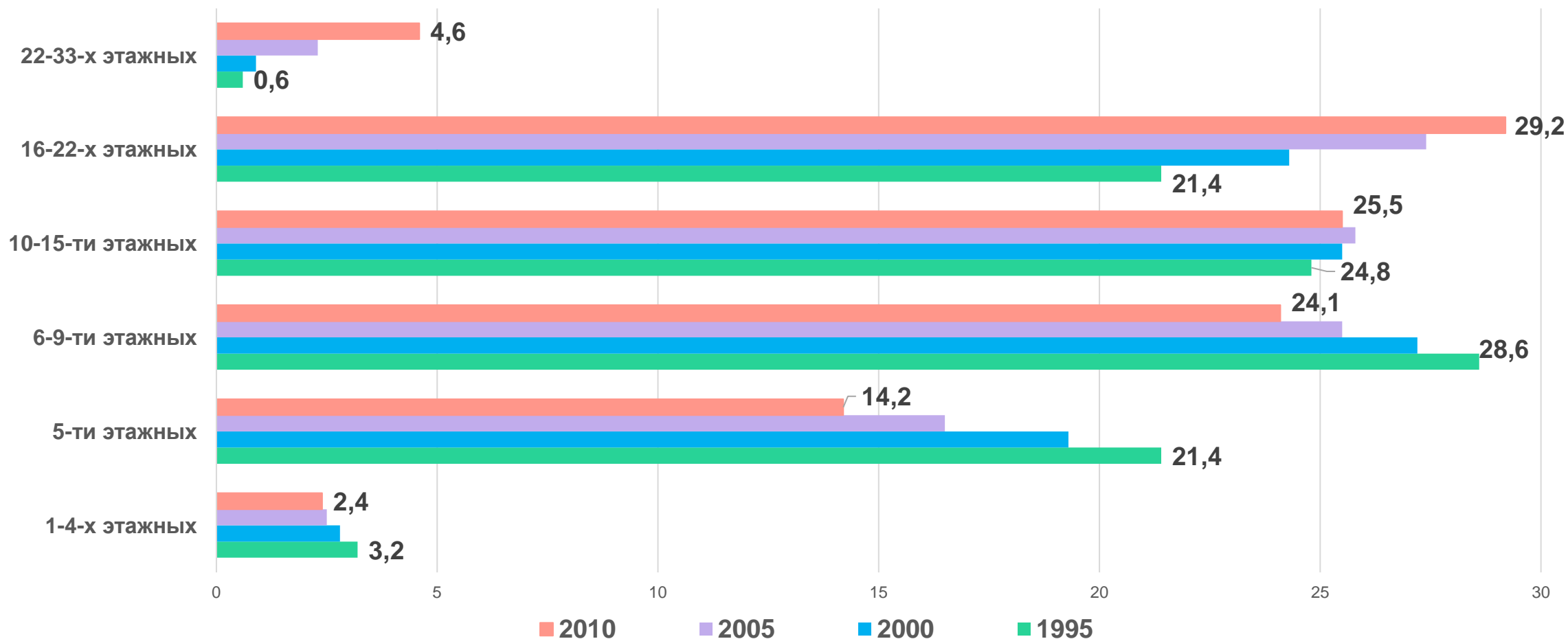
ОБЪЕМ ВВОДА В МНОГOKВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ В ГОД (МЛН КВ. М)



Ввод общей площади жилых домов по этажности в РФ, тыс. м²



Распределение площади жилых строений по этажности в Москве на конец года, в % от всей площади



Неоправданно повышенная этажность и плотность застройки. Сургут



Неоправданно повышенная этажность и плотность застройки. Новосибирск



Неоправданно повышенная этажность и плотность застройки. Хабаровск



Неоправданно повышенная этажность и плотность застройки. Владивосток



Значительная часть квартир приобретается в инвестиционных целях

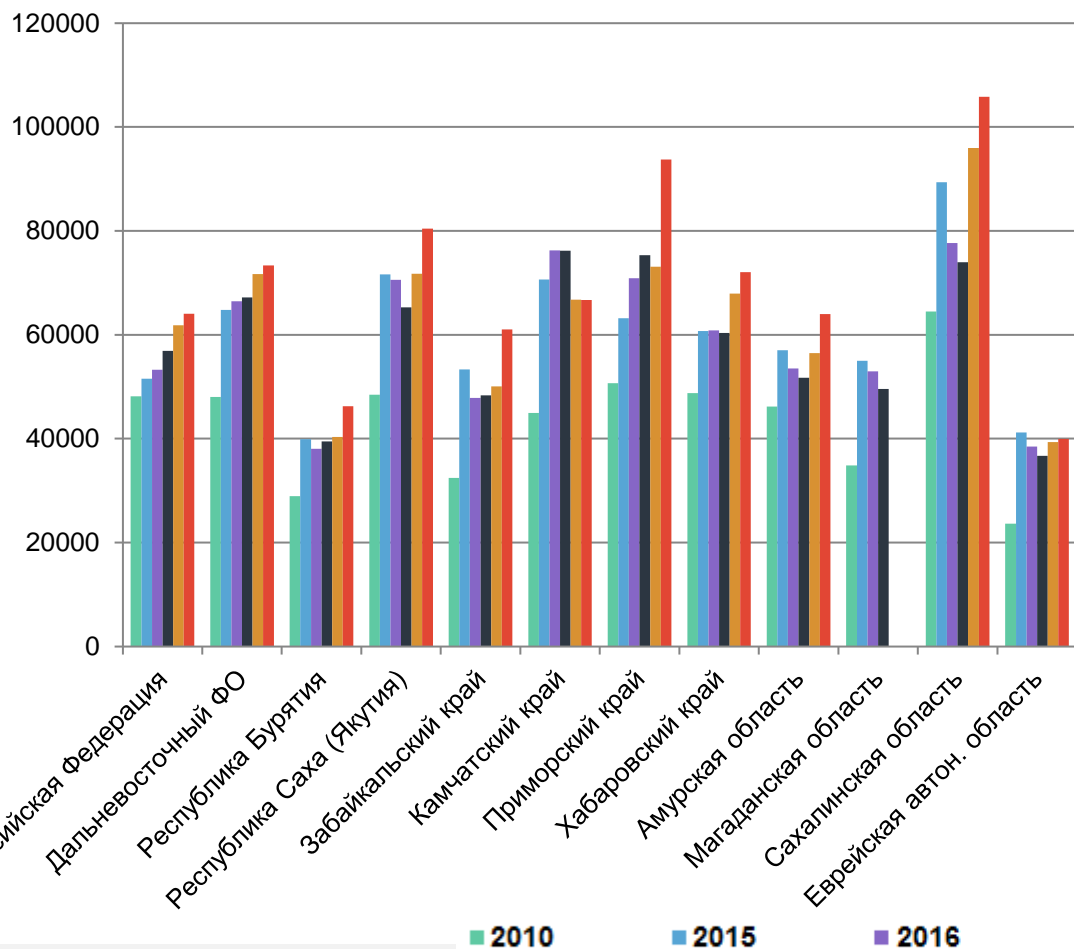
В период коронакризиса аналитики отмечают рост интереса людей к покупке недвижимости в инвестиционных целях. <> Недвижимость остается надежным активом для сохранения средств: даже если в краткосрочной перспективе цены могут снижаться, в долгосрочной они растут.



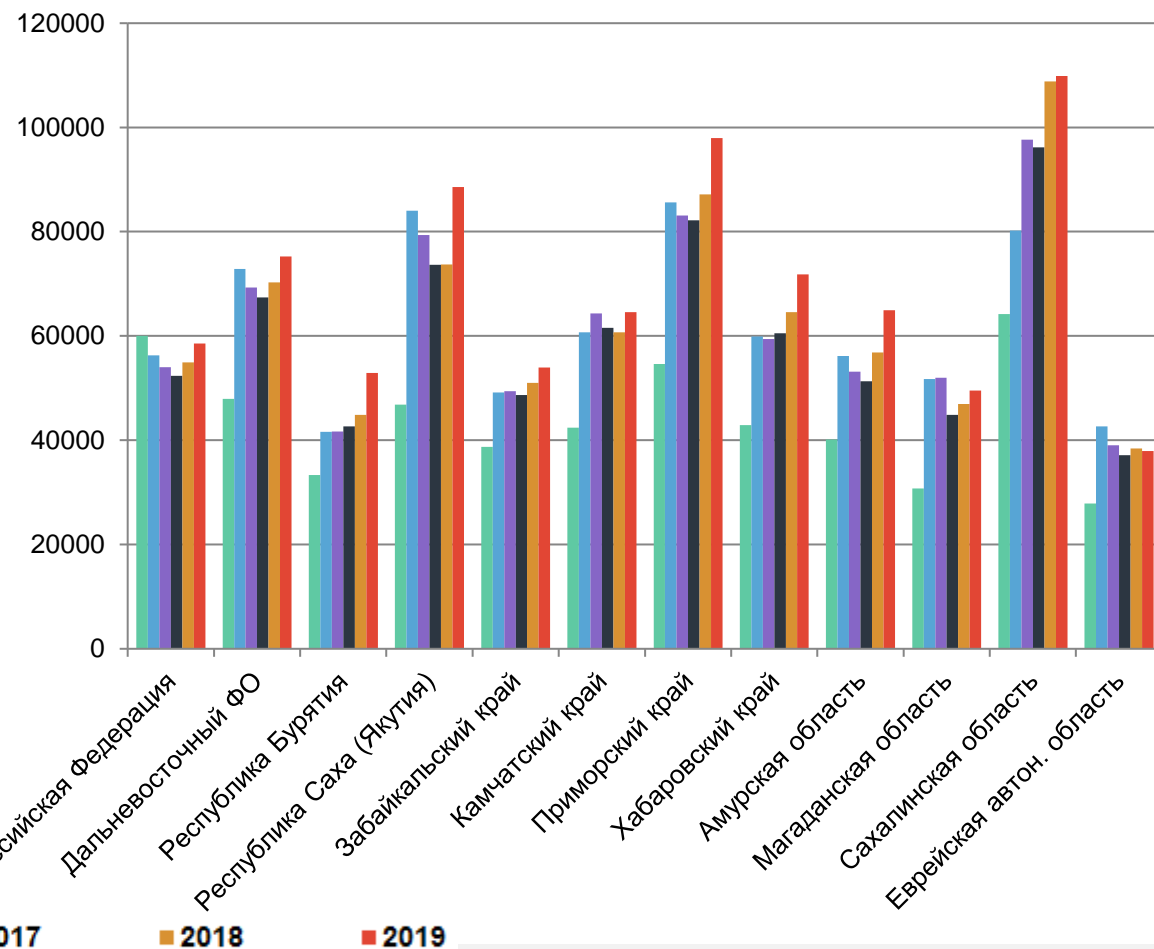
Доступность



Средние цены на **первичном** рынке жилья в субъектах ДФО, на конец года, руб. за кв. м общей площади

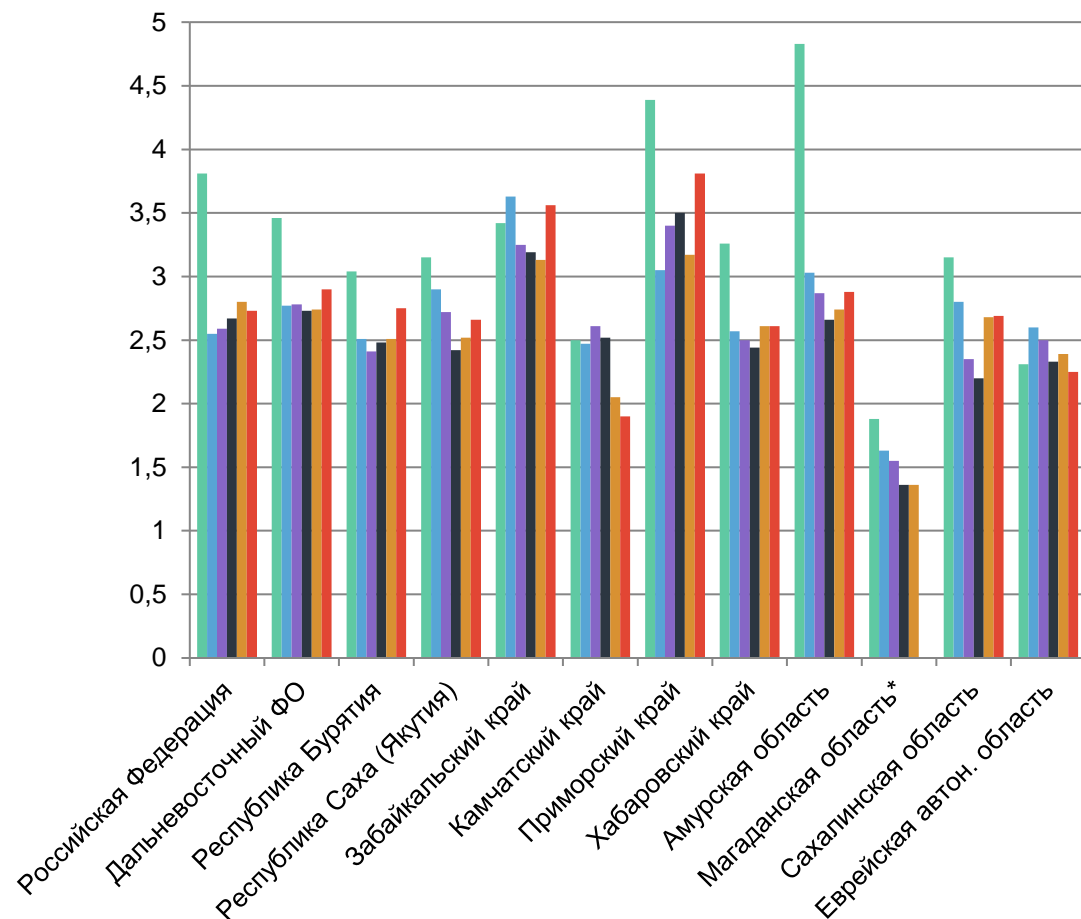


Средние цены на **вторичном** рынке жилья в субъектах ДФО, на конец года, руб. за кв. м общей площади

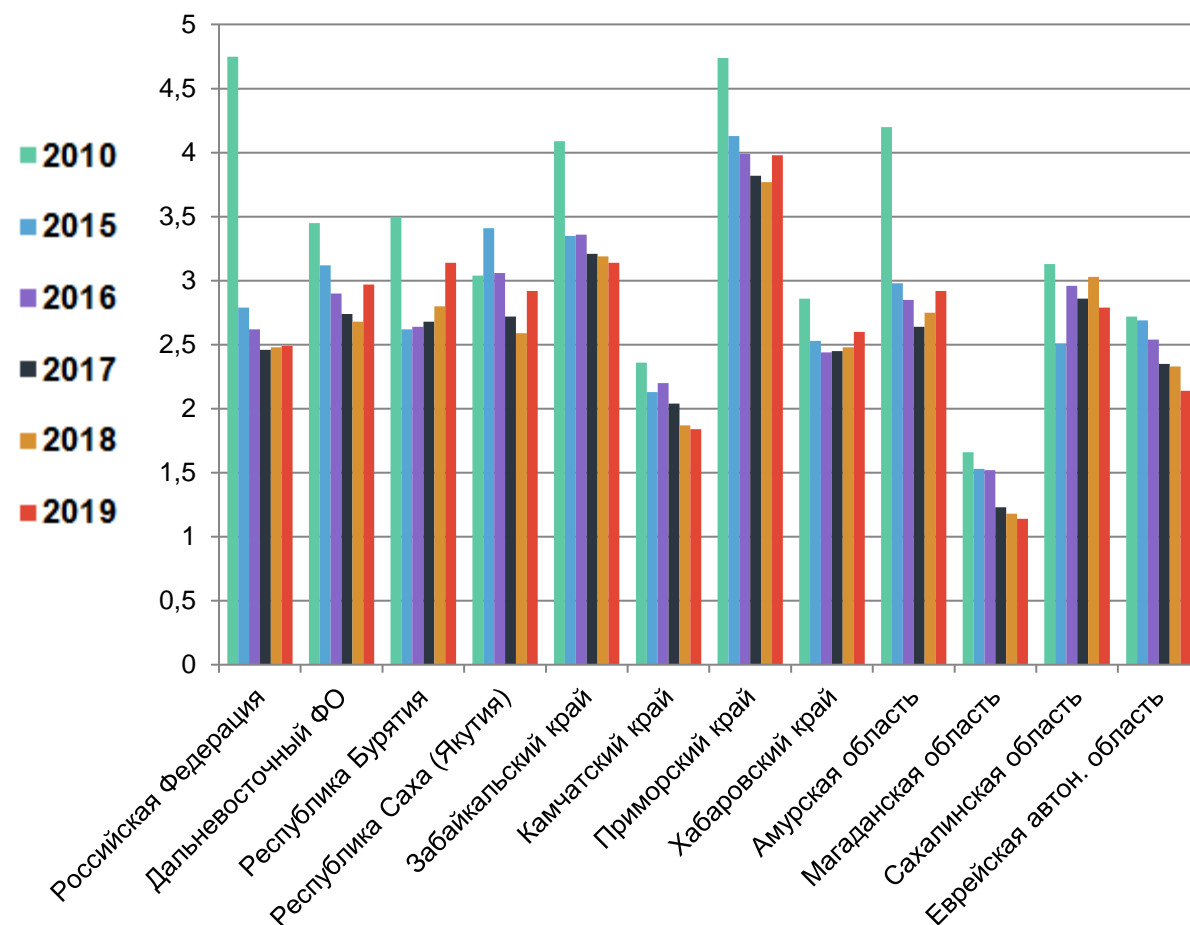


Нет данных по Магаданской обл. за 2018 г., Чукотского автономного округа по всем годам

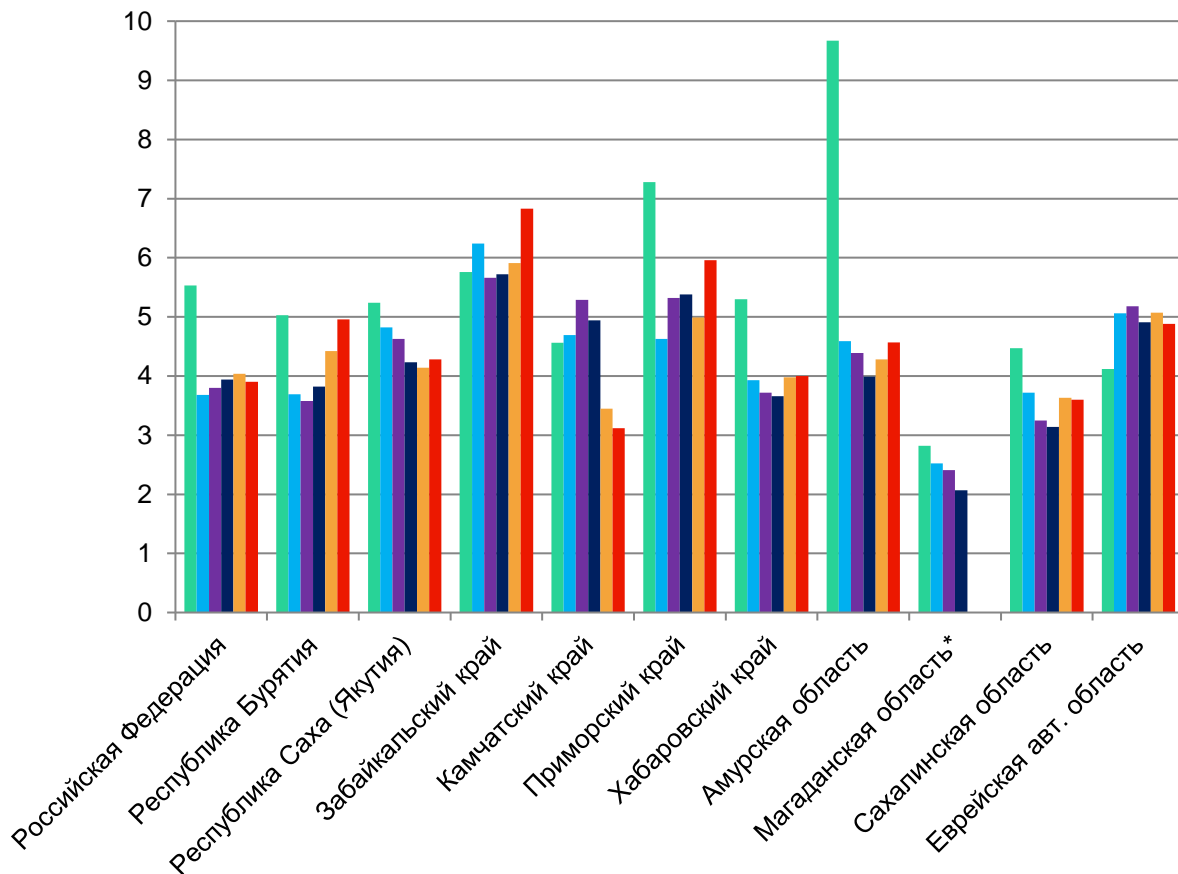
Классический коэффициент доступности жилья на **первичном рынке** в субъектах ДФО, лет



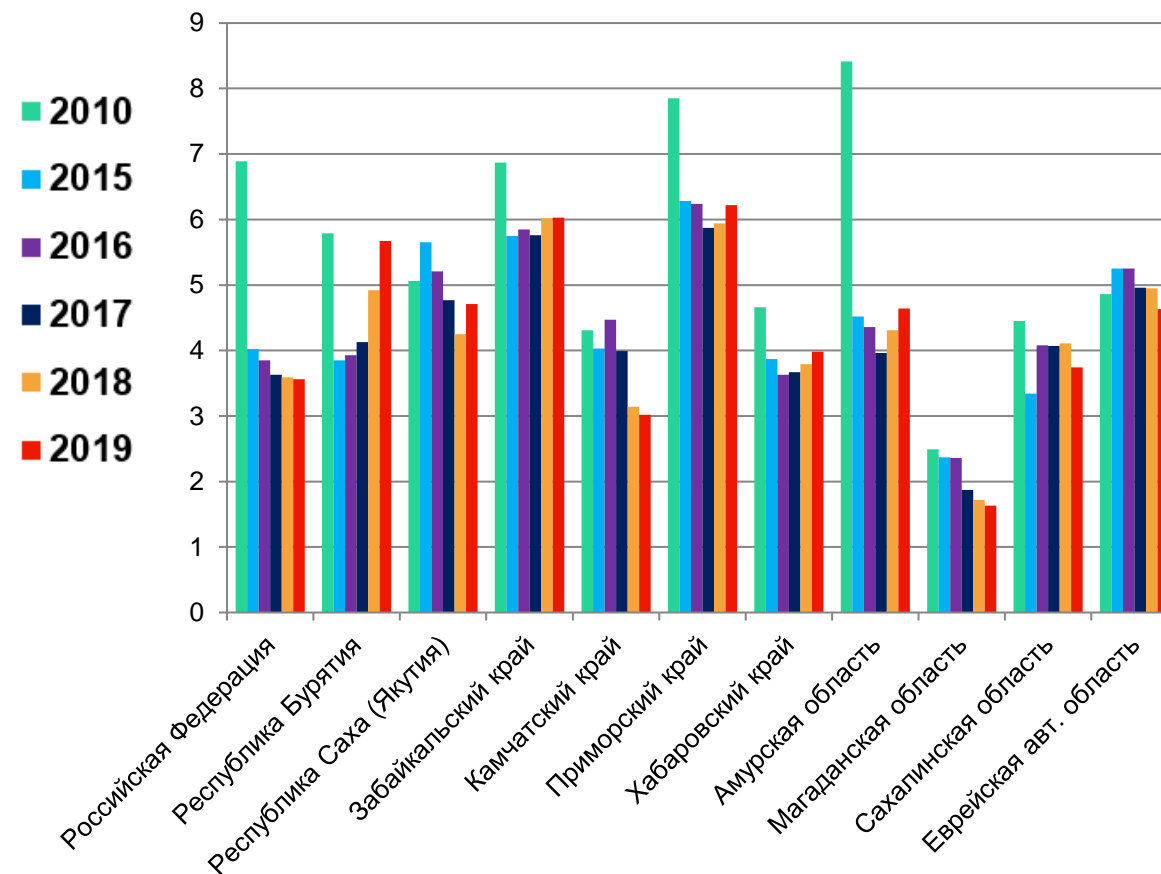
Классический коэффициент доступности жилья на **вторичном рынке** в субъектах ДФО, лет



Модифицированный коэффициент доступности приобретения жилья в собственность на **первичном рынке** с учетом прожиточного минимума, лет



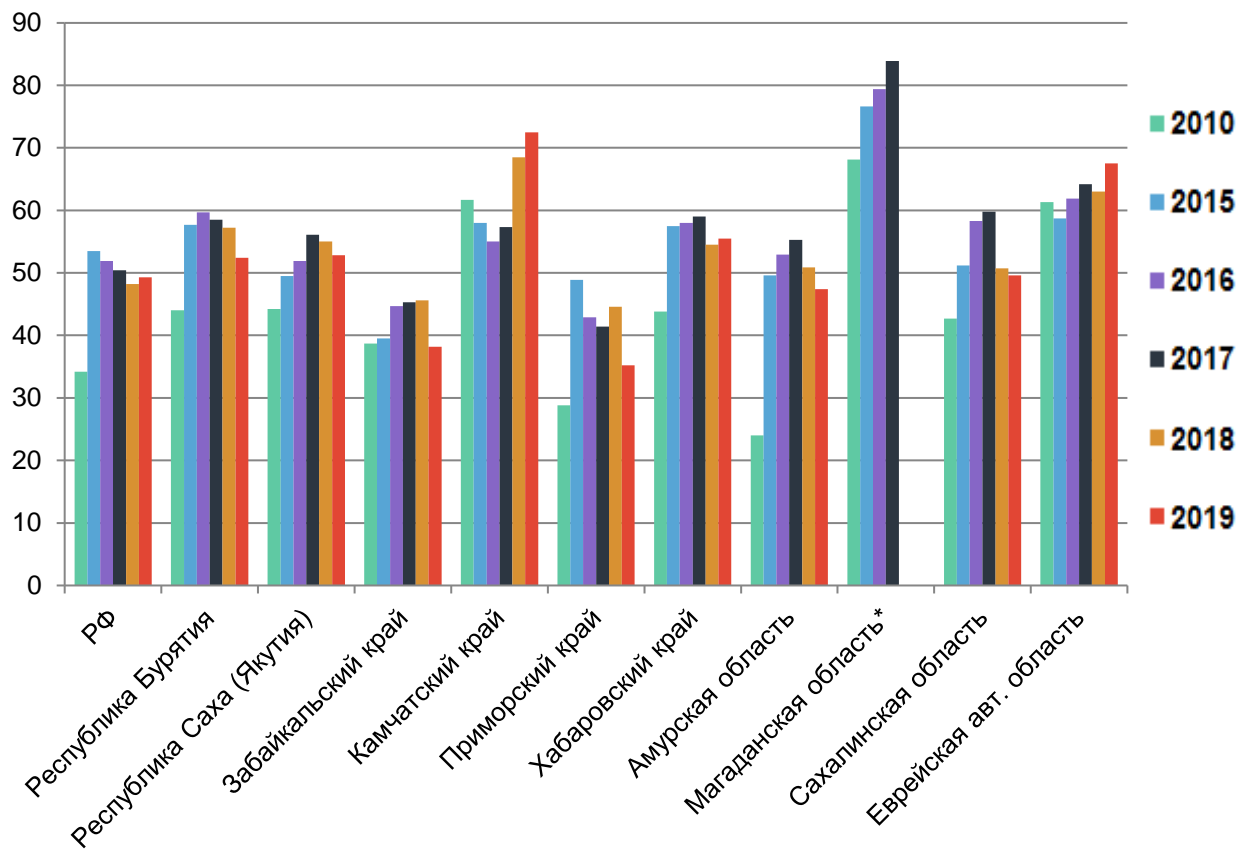
Модифицированный коэффициент доступности приобретения жилья в собственность на **вторичном рынке** с учетом прожиточного минимума, лет



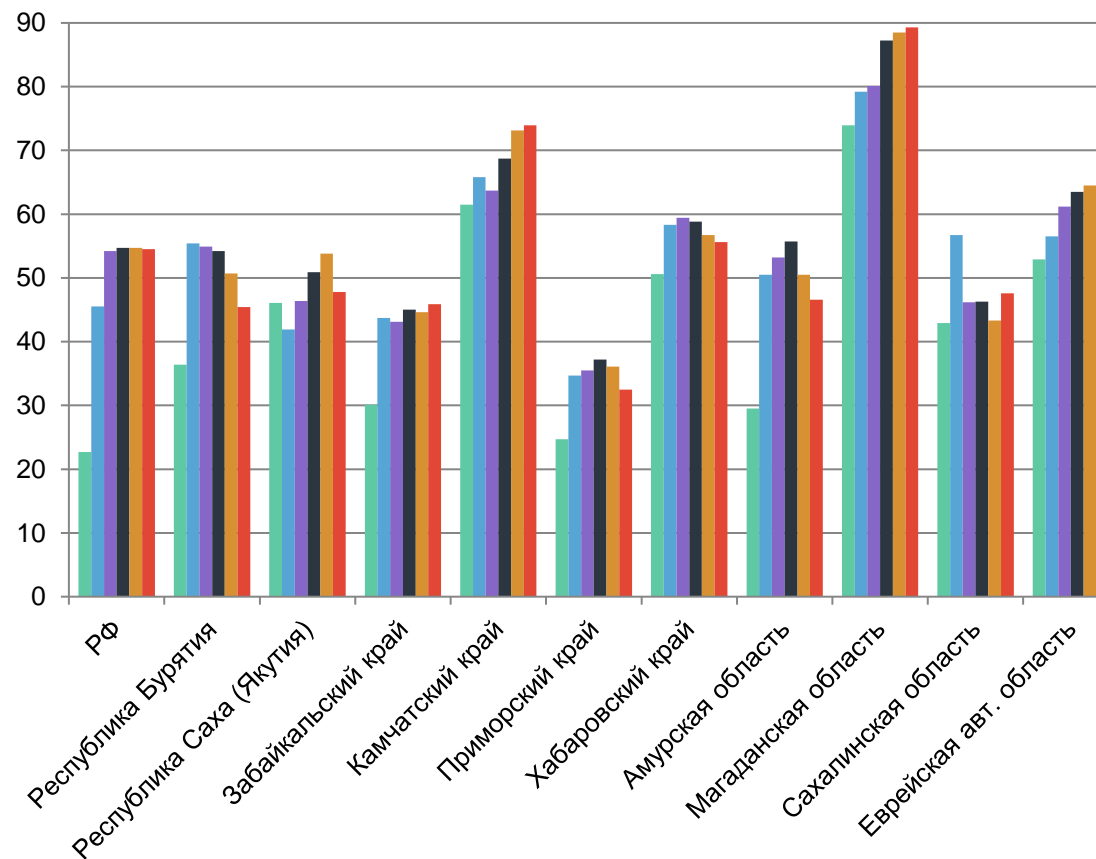
Доступность



Доля домохозяйств, для которых доступно приобретение стандартной квартиры 54 кв.м. на первичном рынке (ставка по ипотечным жилищным кредитам 10%)



Доля домохозяйств, для которых доступно приобретение стандартной квартиры 54 кв.м. на вторичном рынке (ставка по ипотечным жилищным кредитам 10%)



Оценка доли семей, для которых доступно приобретение квартиры, выполнена на основе сопоставления минимального среднемесячного дохода домохозяйства, необходимого для приобретения стандартного жилья с использованием ипотеки (TI), с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода.

Минимальный среднемесячный доход семьи из трех человек, необходимый для приобретения стандартного жилья рассчитан по формуле

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

LTV – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (80%);

S1 – средняя рыночная стоимость 1 кв.м. жилья (руб., на конец периода);

r – процентная ставка по ипотечному кредиту или займу (10% и 5%, 2% в год);

n – срок ипотечного кредита или займа (20 лет);

DTI – доля платежа по ипотечному кредиту в совокупном доходе семьи (1/3).

Отметим, что показатели:

доля семей, для которых доступна покупка стандартной квартиры за счет собственных и заемных средств (ипотеки) на первичном рынке жилья;

доля семей, для которых доступна покупка стандартной квартиры за счет собственных и заемных средств (ипотеки) на вторичном рынке жилья,

взяты в качестве обобщающих характеристик доступности покупки жилья для населения на рынке – являются оценочными, рассчитываются для наиболее распространенных условий ипотечного кредитования и с учетом распределения численности населения по величине среднедушевых денежных доходов.

Доля домохозяйств, для которых доступно приобретение стандартной квартиры 54 кв.м по различным ставкам ипотечных кредитов, 2019 г.



	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	Ставка 10%	Ставка 5%	Ставка 2%	Ставка 10%	Ставка 5%	Ставка 2%
Российская Федерация	49,3	68,5	79,7	54,5	72,6	82,7
ДФО**						
Республика Бурятия	52,4	73,1	84,4	45,4	66,4	79
Республика Саха (Якутия)	52,8	70,6	81,3	47,8	66	77,8
Забайкальский край	38,2	60,3	74,3	45,9	67,2	79,8
Камчатский край	72,5	87,4	93,7	73,9	88,3	94,3
Приморский край	35,2	54,1	68,5	32,5	52,1	66,4
Хабаровский край	55,5	74,3	84,7	55,6	83	84,8
Амурская область	47,4	67,4	79,2	46,6	66,7	78,6
Магаданская область	89,3	96,2	98,3	89,3	96,3	98,3
Сахалинская область	49,6	68,7	79,2	47,6	67,1	77,8
Еврейская авт. область	67,5	85,3	92,8	70,5	87,2	93,8
Чукотский авт. округ						

** Для ДФО в среднем нет (не разрабатываются) данных о распределении населения по уровню среднедушевых денежных доходов, которые необходимы для расчета соответствующих долей

Финансовые условия покупки стандартной квартиры с применением ипотечного кредита на первичном рынке жилья, 1 квартал 2020 г., Российская Федерация



	2019, ставка 10%	2020, I кв., ставка 10%	2020, I кв., 6,5%, первонач. взнос 20%	2020, I кв., 6,5%, первонач. взнос 15%
Среднедушевой денежный доход (руб./чел. в месяц) – данные Росстата	35188	31246	31246	31246
Минимальный доход семьи из трех человек, необходимый для приобретения стандартного жилья на первичном рынке (руб./семью в месяц)	80196,7	89511,0	69156,0	73478,2
Минимально необходимый среднедушевой денежный доход (руб./чел. в месяц)	26732,2	29837,0	23052,0	24492,7
Индекс доступности приобретения жилья с кредитом (HAI) на первичном рынке	131,6	104,7	135,5	127,6
Доля домохозяйств, для которых доступно приобретение стандартной квартиры 54 кв.м. на первичном рынке	49,3	40,0	53,4	49,9

Источник: Ноздрина Н.Н., Минченко М.М. Анализ изменения доступности жилья в свете введения на 2020 год льготной ставки ипотечного кредитования. <https://ecfor.ru/publication/dostupnosti-zhilya-stavka-ipotechnogo-kreditovaniya/>.

Покупка стандартной квартиры на первичном рынке жилья (РФ, I кв., 2020)



ИНП
РАН

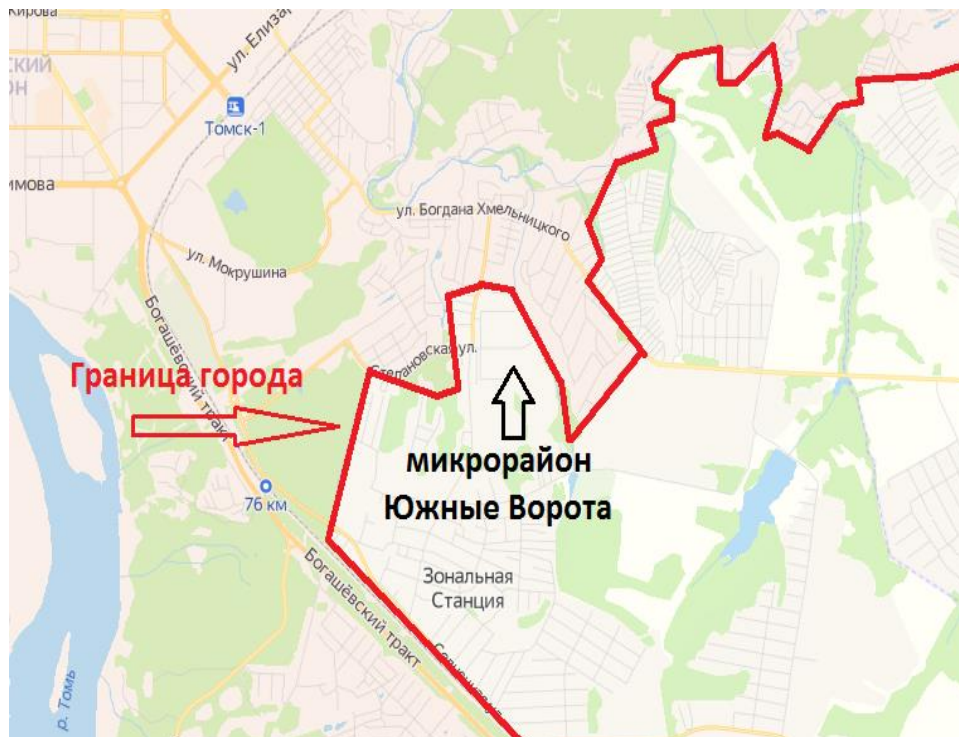
	Ставка по ипотечному кредиту: 10%	Ставка по ипотечному кредиту: 6,5%	Ставка по ипотечному кредиту: 6,5%
Первоначальный взнос (доля от стоимости жилья), %	20%	20%	15%
Сумма первоначального взноса, руб.	772189,2	772189,2	579141,9
Сумма заемных средств, руб.	3088756,8	3088756,8	3281804,1
Среднерыночная стоимость 1 кв. м. квартиры на первичном рынке, руб.	71499	71499	71499
Среднерыночная стоимость квартиры 54 кв.м. на первичном рынке, руб.	3860946	3860946	3860946
Срок ипотечного кредита	20 лет	20 лет	20 лет
Предельная доля дохода семьи на погашение кредита	33,3%	33,3%	33,3%
Общая выплата по кредиту за 20 лет, руб.	7 133 309	5 515 164	5 859 862
Переплата по кредиту, руб.	4 044 552	2 426 407	2 578 057

Меры по повышению доступности. Сельская ипотека и ее побочные эффекты

В Новосибирске начали выдавать сельскую ипотеку под 3%. Больше всего этому обрадовались жители Краснообска. Оказалось, что в этом фактически городском районе можно купить не только участок для строительства дома, но и квартиру. При этом серьезных ограничений для заёмщиков практически нет — для этого не надо иметь детей или работать на селе, и даже покупаемая квартира может быть не в новом доме.



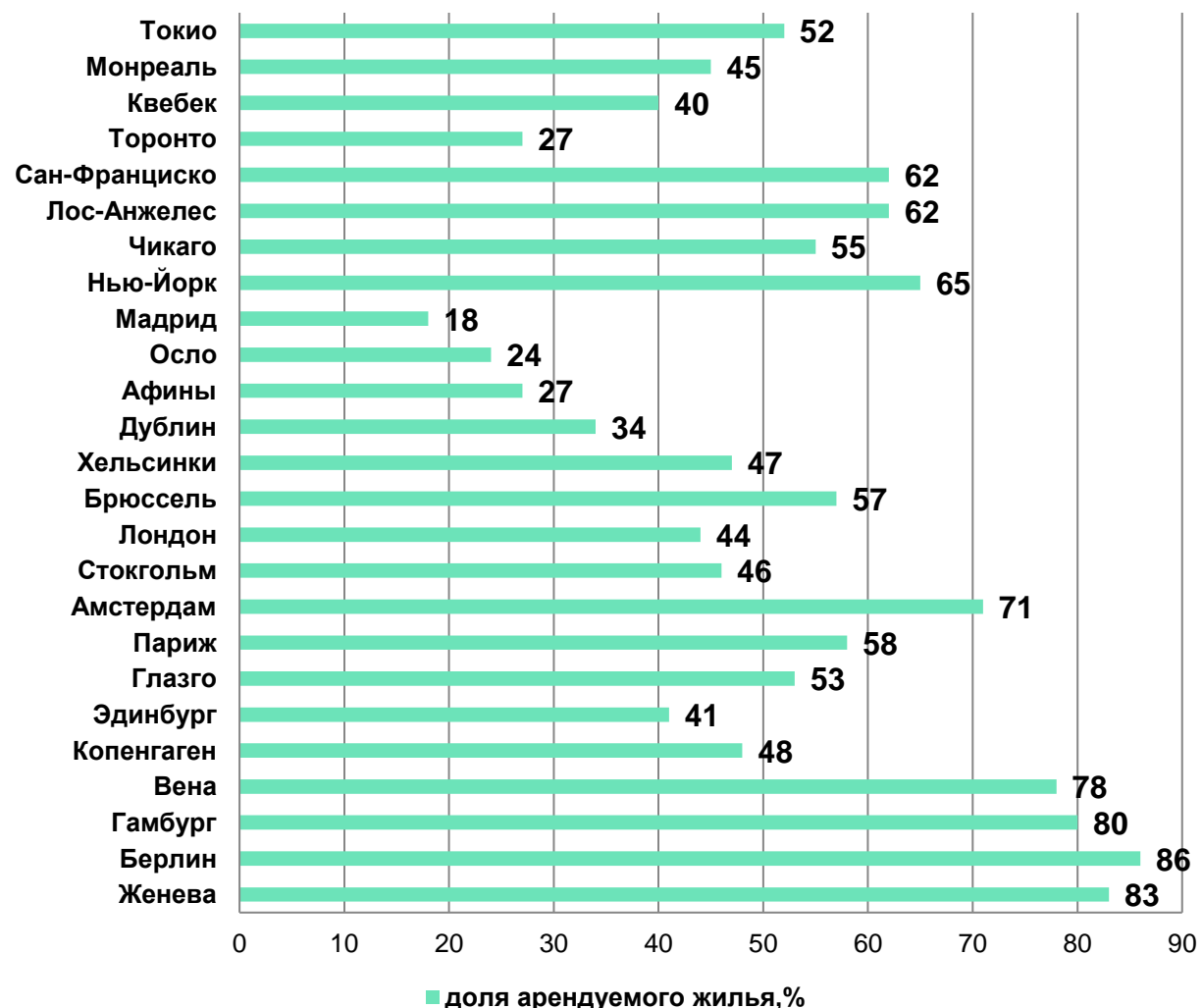
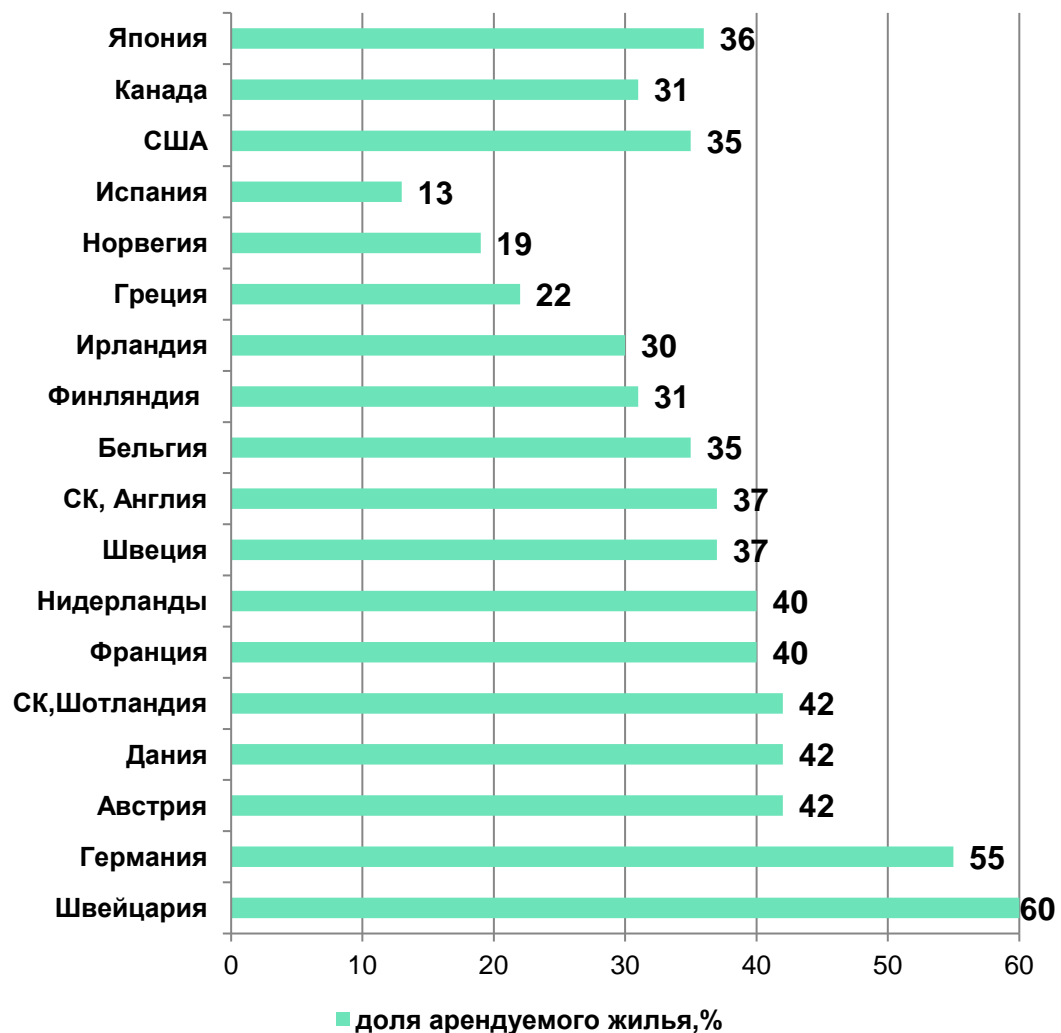
Меры по повышению доступности. Сельская ипотека и ее побочные эффекты



ДОМ.РФ рассматривает строительство новых арендных домов в 15 регионах России

- В 2017 году был запущен пилотный проект коммерческой аренды — арендный дом в Москве на базе МФК "Лайнер" (280 апартаментов), предусматривающий сервис по обслуживанию арендаторов.
 - В 2020 году заселен дом "Символ" (378 квартир), Москва.
- В 2018 году заработал первый совместный проект корпоративной аренды совместно с ПАО "СИБУР Холдинг" в **Тобольске Тюменской области**.
- На период 2016–2024 гг. установлен целевой объем финансирования проектов по созданию арендного жилья и апартаментов в размере 100 млрд рублей.
- На текущий момент ДОМ.РФ профинансировал свыше 458 тыс. кв.м жилья в Москве, Воронеже, **Екатеринбурге, Тобольске и Большом Камне** на общую сумму 46,9 млрд рублей. Это почти 9 тыс. квартир и апартаментов.

Доля арендуемых жилых единиц во всем жилищном фонде (2010-2014),%



1. Ключевым элементом жилищной политики является жилищное строительство, но более серьезное внимание должно уделяться качеству строительства и качеству жилья.

2. Система мониторинга многоквартирных домов должна включать подсистему прогнозирования старения несущих конструкций, позволяющую прогнозировать наступление аварийного состояния и при экономической целесообразности предусматривать меры по его предотвращению, используя средства Фонда капитального ремонта.

3. Необходимо, чтобы ИЖС составляло не менее половины строящегося жилья, а в южных районах – не менее 70-75 %.

4. Необходимо предпринять результативные меры по кардинальному повышению доли арендного жилья.

5. Необходимы стандарты минимальной комфортности жилья и государственная программа по доведению жилья, которое не прогнозируется к переходу в аварийное, до этих стандартов.

Эта программа будет сочетать большое количество мероприятий по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, с доведением до каждой квартиры (индивидуального дома). Мероприятия за пределами квартир (индивидуальных домов) должны финансироваться за счет бюджетов и государственных компаний (Газпром, Россети и др.). Мероприятия внутри частных домов и частных квартир могут оформляться в кредит гражданам на 20-30 лет, по примеру того, как оформлялся выкуп помещичьей земли крестьянами в 1861 году.



Спасибо за внимание!



www.ecfor.ru / yankov/ nozdrina



kirill_yankov@mail.ru

nnozdz@ecfor.ru