
ФАКТЫ, ОЦЕНКИ, ПЕРСПЕКТИВЫ

УДК 365.6+332.12

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ: МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ

Л.Ю. Руди, Т.А. Тропникова

Новосибирский государственный университет
экономики и управления «НИНХ»
E-mail: ECONOMIC@nsuem.ru

В работе сформулирована позиция авторов на содержание категории доступность жилья, представлены и обсуждаются различные подходы к оценке обобщающего показателя, характеризующего уровень доступности жилья, выполнены расчеты индекса доступности жилья для Новосибирской области по разным методикам (западным и отечественным), дан сравнительный анализ полученных результатов.

Ключевые слова: доступность жилья, доходы, региональные особенности, целевые группы, индекс доступности жилья, прожиточный минимум.

ACCOMODATION PROCURABILITY IN NOVOSIBIRSK REGION: METHODIC APPROACHES

L. Yu. Rudi, T. A. Tropnikova

Novosibirsk State University of Economics and Management
E-mail: ECONOMIC@nsuem.ru

The paper formulates the authors' view on the content concept of the accommodation procurability. Various approaches on the assessment of the resumptive indicator characterizing the level of the accommodation procurability are presented and discussed. Various calculation techniques (international and domestic) of the accommodation procurability index were made. A comparative analysis of the findings was carried out.

Key words: accommodation procurability, income, regional specific features, target groups, accommodation procurability index, living wage.

Под доступностью жилья в общем виде мы понимаем возможность пользоваться им как предметом потребления независимо от способов его получения. Как экономическая категория «доступность жилья» выражает совокупность отношений между людьми по поводу удовлетворения потребности в жилье как в многофункциональном социально-экономическом благе на основе сложившихся форм жилищной собственности. Она по-разному проявляется в различных типах жилищных систем и имеет различную количественную

оценку. В жилищной системе, основанной преимущественно на рыночных механизмах, где потребность в жилье приобретает форму жилищного спроса, доступность жилья определяется финансовыми возможностями населения купить его. Существуют различные подходы к определению показателя «доступность жилья».

Самый простой способ – это сравнить средний показатель дохода со средней ценой конкретного жилья. Такой способ достаточно прост и для него всегда есть статистические данные, однако он не позволяет учесть сложную структуру рынка жилья, реально сложившуюся на нем ситуацию.

В Программе ООН (Программа Habitat, Резолюция 14/13) по развитию населенных пунктов показатель доступности жилья рассчитывается как соотношение средней рыночной стоимости жилья и среднего дохода семьи за год.

$$I_d = \frac{C}{D},$$

где I_d – индекс доступности жилья;

C – средняя рыночная стоимость жилья, усл. ед.;

D – средний годовой доход семьи, усл. ед.

Данный показатель позволяет получить общую информацию о работе жилищных рынков и обнаружить их слабые места, которые есть не что иное, как следствие различных недостатков проводимой государством жилищной политики [5].

Ассоциация промышленности жилищного строительства и Банк Содружества Австралии, Национальная ассоциация риэлторов США рассчитывают индекс доступности жилья, который основан на сравнении репрезентативного дохода с репрезентативной ценой жилья. При этом при оценке доступности жилья учитываются требования, предъявляемые кредиторами к ипотечному заемщику. Существуют различные варианты оценки этого индекса.

Австралийский индекс доступности жилья рассчитывается в виде отношения среднего дохода семьи после уплаты налогов к так называемому «квалификационному» доходу, который необходимо иметь для того, чтобы оплачивать типовую квартиру. Квалификационный доход рассчитывается, исходя из допущения, согласно которому при использовании обычного кредита сроком на 25 лет первоначальный взнос по нему составляет 20%, а платежи по его погашению – 30% дохода семьи. Доходы населения оцениваются на основе данных государственной статистики о доходах населения после уплаты налогов. Рост этого индекса означает, что жилье стало более доступным, а его снижение, что жилье стало менее доступным. Если индекс имеет значение ниже 100, то это говорит о том, что средний годовой доход семьи недостаточен для того, чтобы оплачивать средний ипотечный кредит. Среднестатистическая цена жилья определяется на основе результатов описи жилья, кредитуемого Банком Содружества. В индексе доступности жилья используется расчетная среднестатистическая цена впервые приобретаемого готового жилья.

Национальная ассоциация риэлторов США (NAR) оценивает способность семей со среднестатистическими доходами (или семей, впервые покупающих жилье) получить ипотечный кредит для приобретения жилья по среднестатистической цене (первого жилья). Иными словами, оценивается возможность

типичной семьи (типичной считается семья с одним работающим членом и доходом, равным среднестатистическому уровню, определяемому Американским бюро статистики) получить ипотечный кредит на приобретение стандартного жилья. Под стандартным жильем понимается готовый многоквартирный дом, продаваемый по среднестатистической в масштабах страны цене, рассчитываемой NAR. Наиболее типичной ставкой по ипотечному кредиту считается ставка по кредитам, предоставляемым на покупку готового жилья Федеральным финансовым советом по жилищному строительству и компанией HSH Associates, Butler, N.J. С помощью этих компонентов и определяется, может ли семья со среднестатистическим доходом получить ипотечный кредит на приобретение типичного жилья.

Значение показателя, равное 100%, свидетельствует о доступности жилья при условии его приобретения на средства долгосрочного ипотечного кредита, так как средний доход домохозяйства равен доходу, необходимому для получения такого кредита. В методических комментариях к жилищной статистике американского Бюро переписи указано, что в расчете индекса доступности жилья учитываются условия кредитования со сроком 30 лет и процентными ставками по ипотеке, полученными по данным о ежемесячных процентных ставках по кредитам федерального Бюро жилищного финансирования (Federal Housing Finance Board's Monthly Interest Rate Survey) или по данным Департамента жилищного и городского развития (Department of Housing and Urban Development's report on Average Prices for FHA-Insured Home Mortgages).

Увеличение данного индекса означает рост финансовых возможностей семьи приобрести жилье средней ценовой категории.

Вместе с тем в США Национальной ассоциацией жилищного строительства (НАНВ) ежеквартально рассчитывается индекс доступности жилья NOI, который показывает, какая доля жилья на конкретном рынке может быть реально приобретена обычными семьями (семьями со средними доходами). С помощью данного индекса среднестатистический уровень доходов населения, проживающего в конкретном регионе, сравнивается со среднестатистической ценой жилья. Для расчета индекса NOI используются следующие ежеквартальные показатели: средний доход семьи, процентные ставки по кредитам и распределение цен на жилье в 180 городах. Данные о ценах на проданное жилье предоставляются компанией «First American Real Estate Solutions», которая получает их из судебных протоколов. Показатель среднего дохода семьи для каждого конкретного рынка рассчитывается Департаментом жилья и городского развития.

Данный индекс доступности жилья дает возможность отследить региональные особенности распределения семей целевой группы по ценовым категориям жилья и доходам; цены, по которым продавалось жилье на каком-то конкретном рынке [2, 6, 7].

В российских условиях, по сути являющихся переходными, в связи с отсутствием развитого рынка ипотечного кредитования, существуют различные подходы к определению доступности жилья.

Согласно методике, используемой для расчета индекса доступности жилья в Федеральной целевой программе «Жилище» и положенной в основу жилищной политики Правительства Российской Федерации, определяется

количество лет, необходимых среднестатистической семье для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, при условии, что все доходы домохозяйства будут направлены на эти цели.[3, 4] Данная методика аналогична методике ООН-ХАБИТАТ, но в отличие от нее, принимается, что домохозяйство состоит из трех человек, а площадь необходимой квартиры составляет 54 кв. м.

С учетом этого формула индекса доступности примет вид:

$$I_d = \frac{C_m \times 54}{D_{сд} \times 3 \times 12},$$

где C_m – стоимость 1 кв. м жилья, руб.;

$D_{сд}$ – среднедушевой денежный доход в месяц, руб.

Используя статистическую информацию о динамике среднедушевого денежного дохода и стоимости 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках жилья Новосибирской области, рассчитаем индексы доступности жилья по данной методике за 2001–2010 гг. и представим результаты этих расчетов на рис. 1.

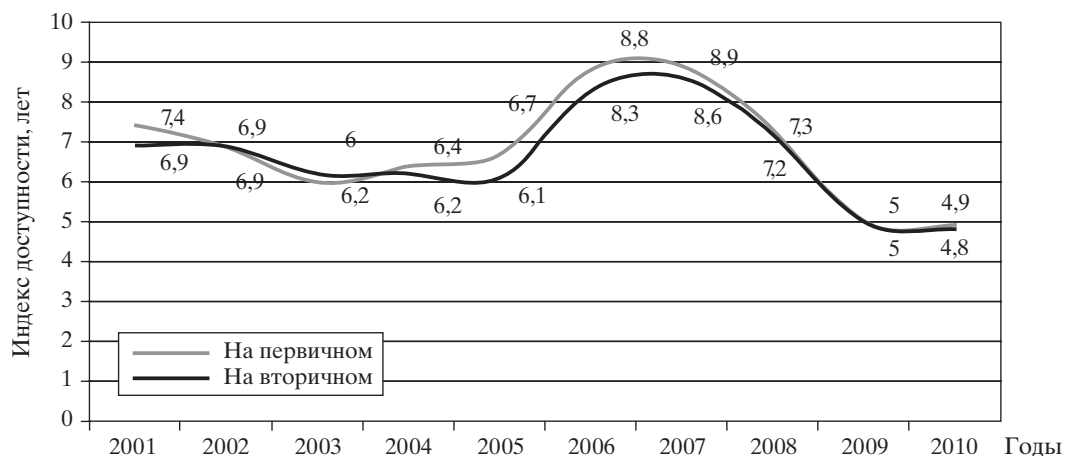


Рис 1. Динамика изменения индексов доступности жилья на первичном и вторичном рынках жилья в Новосибирской области

Расчеты показали, если бы условная среднестатистическая семья в Новосибирской области в 2010 г. все свои доходы направила на приобретение нового жилья на первичном рынке, она бы смогла купить около одной пятой нужной квартиры. Индекс доступности составил 4,9 года на первичном рынке и 4,8 – на вторичном. И это минимальное значение индексов за 2001–2010 гг. Заметим, что в 2005 г. этот показатель был значительно выше. Семья могла бы купить около 1/6 нужной квартиры, что почти в 2 раза превышало стандарт показателя доступности жилья, установленного программой «Жилище».

Однако показатель доступности жилья, рассчитанный таким образом, нельзя считать достоверным. Известно, что в системе потребительских предпочтений жилье уступает место пище, одежде, обуви – набору продуктов, составляющих потребительскую корзину. Следовательно, измеряя доступность

жилья целесообразно рыночную цену последнего сопоставлять не с годовым денежным доходом, а с той его частью, которая может принять форму жилищного спроса. Его размер приблизительно можно определить как разницу между величиной годового денежного дохода и прожиточного минимума. С этой целью введем в наши расчеты показатель прожиточного минимума. Формула для расчета будет иметь вид:

$$И_{д} = \frac{С_{м} \times 54}{(Д_{сд} - П_{\min}) \times 12 \times 3},$$

где $П_{\min}$ – величина прожиточного минимума.

Результаты расчетов по данной методике представлены на рис. 2.

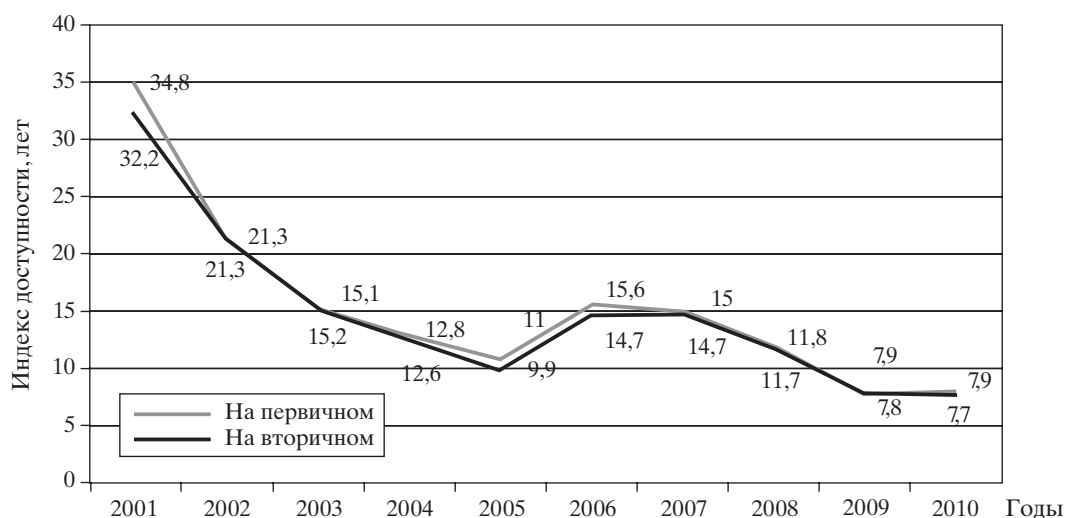


Рис. 2. Динамика индекса доступности жилья с учетом величины прожиточного минимума на первичном и вторичном рынках жилья в Новосибирской области в 2001–2010 гг.

Они дают иное, более реалистичное представление о доступности жилья в Новосибирской области. В 2010 г. индекс доступности составил 7,9 – на первичном и 7,7 на вторичном рынках жилья, что почти вдвое больше рекомендованных по методике ООН-ХАБИТАТ.

Средний уровень доходов домохозяйства дает лишь самое общее представление о величине спроса на жилье. Более точно и полно его величину и структуру характеризует дифференциация населения по уровню доходов. В зависимости от уровня доходов разные группы населения ориентируются на разные типы жилья, выбирают разные способы улучшения жилищных условий и оплаты. О дифференциации населения Новосибирской области по уровню доходов можно судить по данным табл. 1 и рис. 3, построенному на их основе.

Расчет индекса доступности с учетом уровня доходов сразу отсеивает группы населения области, чей доход ниже прожиточного минимума. Они объективно никогда не смогут приобрести жилье.

Таких в Новосибирской области в 2010 г. оказалось 496 тыс. чел., или 18,7% населения. И только для группы, имеющей среднедушевой денежный доход

Таблица 1

Распределение населения Новосибирской области по размеру среднедушевого денежного дохода за 2010 г.

	Тыс. человек	% к итогу	Справочно: 2009 г.	
			тыс. человек	% к итогу
Все население	2649,9	100	2639,9	100
В том числе со среднедушевыми денежными доходами в месяц, руб. до 2000,0	25,89	0,98	29,78	1,13
2000,1–4000,0	179,64	6,78	196,58	7,45
4000,1–6000,0	291,16	10,99	307,9	11,66
6000,1–8000,0	313,18	11,82	323,41	12,25
8000,1–10000	290,29	10,95	294,45	11,15
10000,1–15000,0	557,41	21,04	552,96	20,95
15000,1–25000,0	567,49	21,42	545,52	20,66
свыше 25000,0	424,84	16,02	389,3	14,75

Источник: Социально-экономическое положение Новосибирской области на январь 2011 г. 78 с.

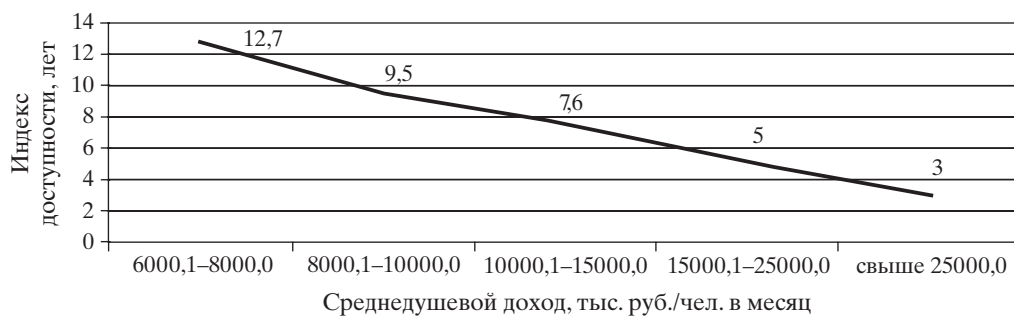


Рис. 3. Изменение индекса доступности жилья в зависимости от уровня доходов, без учета величины прожиточного минимума, на 2010 г.

более 25 тыс. руб. в месяц, индекс доступности приближен к показателю, установленному федеральной целевой программой «Жилище». Для сравнения: в 2004 г. их было значительно больше – 713 тыс. чел., или 26,7%. Однако индекс доступности, приближенный к нормативному значению, имели группы населения со среднедушевым денежным доходом более 9 тыс. руб.

Более реалистичным является то, что домохозяйства не весь доход, оставшийся после конечного потребления, накапливают для покупки квартиры, а только его часть. Рассчитаем индекс доступности жилья с учетом предположения, что норма сбережений является для всех одинаковой и не изменяется по мере роста дохода. Для жителей Новосибирской области постоянная норма сбережений в 2009 г. была равна 13,8%. В этом случае формула для расчета индекса доступности жилья примет следующий вид:

$$I_d = \frac{C_m \times 54}{D_{сд} \times 3 \times 12 \times 0,138}$$

Результаты расчетов представлены на рис. 4.

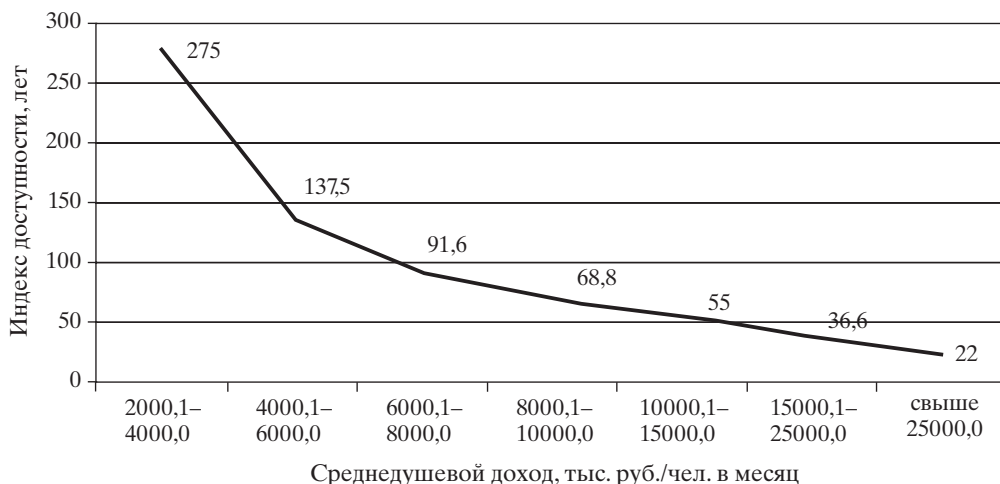


Рис. 4. Изменение индекса доступности жилья в зависимости от уровня доходов, без учета величины прожиточного минимума, с постоянной нормой сбережения 13,8% на 2009 г.

Совершенно очевидно, что при таком подходе к расчету показателя доступности ни одна из доходных групп населения не сможет накопить и купить квартиру в обозримом будущем, хотя бы до 20 лет.

Если произвести расчет индекса доступности жилья по социальному стандарту площади жилого помещения (Постановление Правительства РФ от 29.08.03 г. № 541) для условного домохозяйства, состоящего из одного человека, который копит на покупку условной квартиры площадью 18 кв. м, с учетом величины прожиточного минимума, то формула для расчета примет вид:

$$I_d = \frac{C_M \times 54}{(D_{сд} - P_{\min}) \times 12}.$$

Результаты расчетов представлены на рис. 5.

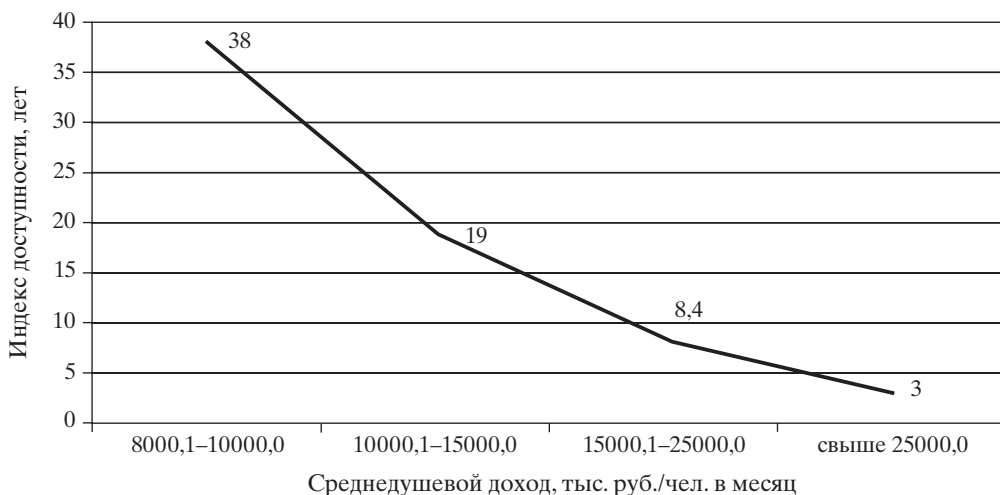


Рис. 5. Индекс доступности жилья для разных доходных групп с учетом социального стандарта площади жилого помещения в Новосибирской области в 2010 г.

Из расчетов также были удалены слои населения со среднедушевым ежемесячным доходом ниже прожиточного минимума. Получается, за 3 года смогут улучшить свои жилищные условия только те, чей среднедушевой доход более 25000 руб. в месяц. В Новосибирской области в 2010 г. доля населения с таким уровнем дохода составляла 16,02%.

На основе расчетов индекса доступности жилья для различных доходных групп населения разобьем его на группы следующим образом:

I группа представлена населением, чьи денежные доходы в расчете на душу населения ниже прожиточного минимума. Она составляет 18,75% населения Новосибирской области. Это необеспеченное население. Они могут тратить доходы только на текущее потребление. Покупка или аренда коммерческого жилья им недоступна. Они не определяют спрос на рынке жилья и свои жилищные условия могут улучшить только за счет социального найма.

II группа представлена населением, чьи денежные доходы выше прожиточного минимума, но ниже среднедушевых. Она составляет примерно 43,8% населения Новосибирской области. Это малообеспеченное население, часть которого может улучшить свои жилищные условия только за счет социального найма, а часть может купить или построить дешевое жилье только при условии предоставления субсидий и ипотечного кредитования.

III группа представлена населением, чьи денежные доходы превышают среднедушевые в 1,5–2 раза. Это примерно 21,42% населения. Они могут купить или построить дешевое жилье только при условии предоставления субсидий и ипотечного кредитования.

IV группа – это средне- и высокообеспеченное население, чьи денежные доходы превышают среднедушевые в 2 и более раз. Среднеобеспеченное население не может себе позволить дорогое жилье, но может купить или построить недорогое при существующих схемах финансирования строительства и покупки жилья. А при использовании ипотеки могут предъявить спрос и на дорогое жилье. И только небольшая часть населения Новосибирской области способна самостоятельно построить или купить жилье.

Более полная и объективная оценка доступности жилья может быть получена на основе методики Т.Ю. Овсянниковой и Д.К. Празукина. Наряду с потребительскими расходами домохозяйств в ней учитывается способ хранения сбережений и наличие в собственности жилья [1].

Количество лет, необходимых для накопления средств на приобретение жилья на первичном рынке с учетом инвестирования этих средств в доходные активы, определяется по формуле:

$$T = \frac{\ln\left(\frac{(C_m \times S) \times i}{(D_{сд} - \Pi_{\min}) \times 3 \times 12} + 1\right)}{\ln(i + 1)},$$

где Π_{\min} – прожиточный минимум;

C_m – стоимость 1 м² жилья, руб.;

i – годовая доходность финансовых активов;

S – средняя площадь соответствующих категорий жилья.

Если семья располагает жильем, которое можно продать для частичного возмещения стоимости приобретаемого жилья, то предыдущая формула примет вид:

$$T = \frac{\ln \left(\frac{(C_M \times S - C_B \times S) \times i}{(D_{сд} - \Pi_{\min}) \times 3 \times 12} + 1 \right)}{\ln(i + 1)},$$

где C_B – стоимость 1 м² вторичного жилья, находящегося в собственности домохозяйства, руб.

Полученные результаты расчетов сведем в табл. 2 и прокомментируем.

Таблица 2

Расчет индекса доступности жилья за 2009 г. для Новосибирской области по представленным методикам

Методика	Расчетная формула	Количество лет, необходимое для приобретения жилья	
		на первичном рынке	на вторичном рынке
ООН-ХАБИТАТ / ФЦП «Жилище»	$I_d = (C_M \times 54) / (D_{сд} \times 3 \times 12)$	5	5
Учитывающая величину прожиточного минимума	$I_M = (C_M \times 54) / [(D_{сд} - \Pi_{\min}) \times 12 \times 3]$	7,9	7,8
Т.Ю. Овсянникова и Д.К. Празукин с учетом инвестирования средств в доходные финансовые активы	$T = \ln [(C_M \times S) \times I / \{(D_{сд} - \Pi_{\min}) \times 3 \times 12 + 1\}] / \ln(I + 1)$	4,3	5,57
Т.Ю. Овсянникова и Д.К. Празукин с учетом имеющегося жилья (однокомнатная квартира)	$T = \ln [(C_M \times S - C_B \times S) \times I / \{(D_{сд} - \Pi_{\min}) \times 3 \times 12 + 1\}] / \ln(I + 1)$	0,8	2,53

Начиная с 2006 г. в Новосибирской области наблюдается снижение показателя доступности жилья. Это можно трактовать так – жилье становится более доступным. Однако это связано с тем, что в этот период доходы населения росли быстрее, чем цены на жилье. И проблема покупки жилья остается сложной и практически не разрешимой для большинства групп населения. Решить ее могут лишь те домохозяйства, которые располагают высоким среднедушевым доходом, имеют в наличии жилье и инвестируют средства на накопительном этапе в доходные активы. Однако нужно готовить общество к тому, что частный сектор жилья уже достиг своих естественных границ. Расширять его путем создания условий для покупки жилья малообеспеченным слоям населения вряд ли целесообразно. Решение их жилищной проблемы – это социальный найм жилья или аренда в доходных домах при поддержке региональных и муниципальных властей.

Литература

1. *Овсянникова Т.Ю., Празукин Д.К.* Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья // Вопросы экономики. 2001. № 5. С. 107–112.
2. The Dictionary of Real Estate Appraisal. 3rd ed. Appraisal Institute. Chicago. 527 p.
3. Глава «Оценка эффективности и социально-экономических последствий реализации» Программы ФЦП «Жилище». URL: <http://www.programs-gov.ru/ext/18/8.htm>
4. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 годы. Утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации 17.09.2001 г. № 675 // Консультант Плюс: Справочная система: [Электронный ресурс].
5. UN-HABITAT: GUO Human Settlements Statistics. URL: http://www.unhabitat.org/programmes/guo/guo_hsd4.asp
6. US Census Bureau. URL: <http://www.census.gov/hhes/www/housing/hsgaffrd/afford95/aff95src.html>
7. URL: <http://www.urbanecomomics.ru>

Bibliography

1. *Ovsjannikova T.Ju., Prazukin D.K.* Investicionnyj potencial naselenija na regional'nom rynke zhil'ja // Voprosy jekonomiki. 2001. № 5. P. 107–112.
2. The Dictionary of Real Estate Appraisal. 3rd ed. Appraisal Institute. Chicago. 527 p.
3. Glava «Ocenka jeffektivnosti i social'no-jekonomicheskikh posledstvij realizacii» Programmy FCP «Zhiliwe». URL: <http://www.programs-gov.ru/ext/18/8.htm>.
4. Federal'naja celevaja programma «Zhiliwe» na 2002–2010 gody. Utverzhdena Postanovleniem Pravitel'stva Rossijskoj Federacii 17.09.2001 g. № 675 // Konsul'tant Pljus: Spravochnaja sistema: [Jelektronnyj resurs].
5. UN-HABITAT: GUO Human Settlements Statistics. URL: http://www.unhabitat.org/programmes/guo/guo_hsd4.asp
6. US Census Bureau. URL: <http://www.census.gov/hhes/www/housing/hsgaffrd/afford95/aff95src.html>
7. URL: <http://www.urbanecomomics.ru>