

# ФОРМУЛА ДОСТУПНОСТИ

*Проблема доступности жилья стала сегодня одной из ключевых в развитии общества. Вместе с тем понятие «доступность» трактуется неоднозначно и, порой, субъективно. С учетом этого публикуемая статья актуальна, как для специалистов, работающих в сфере недвижимости, так и для населения российских регионов.*

## **Доступность жилья в управлении жилищными программами и проектами**

Проводимые в настоящее время федеральные и региональные жилищные программы в качестве целевых индикаторов включают показатели доступности жилья. Однако в практике управления не сложилось универсального подхода к оценке этой ключевой характеристики жилищного рынка. Например, одним из конечных результатов реализации ФЦП «Жилище» 2002–2010 гг. является повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв.м будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 3 года. Кроме того, среди конечных показателей реализации Программы отмечается увеличение доли семей, которым будет доступно приобретение жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, – с 9 до 30 процентов. Аналогичный процентный показатель взят на вооружение и в рамках приоритетного национально проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Вместе с показателями доступности жилья ФЦП «Жилище» предполагает позитивную динамику таких физических параметров, как жилищная обеспеченность и строительная активность. Согласно данным Росстата средняя жилищная обеспеченность в стране в 2006 году составила 21,1 кв.м. По сравнению со значениями аналогичных показателей развитых стран Россия в 2 раза уступает Германии и Нидерландам, в 3 раза – США, в 3,5 раза – Норвегии. В этой связи программная задача увеличения жилищной обеспеченности с 20 кв.м на человека (2004 год) до 21,7 кв.м на человека к 2010 году является не достаточно амбици-

озной, и, кроме того, не адекватной с точки зрения динамичного развития национального комплекса жилищного строительства.

Что касается строительной активности, то в соответствии с ФЦП «Жилище» годовые объемы жилищного строительства должны увеличиться в 2 раза: с 41,2 млн.кв.м (2004 год) до 80 млн.кв.м (2010 год). По данным Росстата, в 2006 году было построено 50,6 млн.кв.м жилья, что составляет 63% от целевого значения.

В международной практике результативность строительного комплекса принято оценивать не в абсолютных, а в относительных показателях. Существует так называемый европейский стандарт строительной активности, составляющий 1 кв.м нового жилья на душу населения в год. Принимая во внимание целевое значение объемов жилищного строительства 2010 года и допуская неизменность численности населения, можно говорить о том, что плановая строительная активность к 2010 году должна составить 0,56 кв.м нового жилья на человека. Фактически, в 2006 году российский строительный комплекс вышел на уровень строительной активности 0,35 кв.м, что по зарубежным меркам является скромным показателем.

## **Обзор методик оценки доступности жилья**

Одним из самых простых измерителей уровня доступности жилья является величина площади жилого помещения, которое может быть приобретено физическим лицом на одну месячную заработную плату ( $I_1$ ).

**Средняя жилищная обеспеченность в стране в 2006 году составила 21,1 кв.м. По сравнению со значениями аналогичных показателей развитых стран Россия в 2 раза уступает Германии и Нидерландам, в 3 раза – США, в 3,5 раза – Норвегии.**

**Александр  
ГУСЕВ,**  
кандидат  
экономических  
наук

Другой подход к оценке доступности жилья заключается в определении периода времени, который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья. Соответственно второй индикатор доступности жилья может рассматриваться как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв.м к среднему годовому доходу семьи из 3-х человек ( $I_2$ ).

Именно об этом индикаторе идет речь в ФЦП «Жилище» ( $I_2=3$  года). Фактически индикатор показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы. Данный показатель не учитывает расходы на потребление, поэтому отражает лишь сложившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами потенциальных покупателей.

Делая поправку на текущее потребление семьи посредством вычета из ее среднегодового дохода величины прожиточного минимума, получаем модифицированный индекс доступности жилья ( $I_3$ ):

В табл. 1 показана динамика значений рассмотренных выше индексов доступности жилья в России за 2000–2007 гг. Ее данные позволяют сделать следующие выводы. Во-первых, значения индикатора  $I_2$  за 2004 год в 2 раза превышают правительственные оценки доступности жилья за этот же год – 3,9 года. В 2007 году  $I_2$  значение для первичного и вторичного рынка жилья по-прежнему остается в 2 раза выше целевого значения. Во-вторых, несмотря на то, что покупательская способность средней заработной платы на рынке жилья оставалась малоподвижной (0,3–0,4 кв.м), сроки накопления домашних хозяйств на приобретение недвижимости за 2000–2007 гг. сократились в 6 и 4 раза для первичного и вторичного рынка жилья соответственно. И хотя по состоянию на

2007 год сроки накопления по индикатору  $I_3$  выглядят малопривлекательными (12 лет), сама положительная динамика и ее темпы вызывают оптимизм.

#### Индекс доступности жилья с кредитом

Housing Affordability Index показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. Значение показателя в 100% означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита. Если индекс доступности жилья с кредитом меньше 100%, то среднестатистическое домохозяйство не в состоянии приобрести стандартную квартиру. Так, например, значение показателя в 60% означает, что у домохозяйства есть только 60% дохода, необходимого для приобретения квартиры с помощью ипотечного кредита.

Можно предположить, что, скорее всего, авторы ФЦП «Жилище» и приоритетного нацпроекта имели в виду этот индекс, когда ставили задачу к 2010 году увеличить долю семей, способных приобрести жилье за счет собственных и заемных средств, до 30%.

Понятно, что месячные доходы семьи не могут полностью уходить на покрытие кредита даже с учетом прожиточного минимума. Согласно американской методике оценки индекса *HAI* ипотечный кредит считается доступным, а соответственно и доступным становится жилье, в том случае, если на погашение ежемесячных платежей по кредиту используется максимум 1/4 часть месячных доходов семьи ( $e$ ).

Таблица 1

#### Изменение уровня доступности жилья в России

Год	$I_1$ , кв.м		$I_2$ , лет		$I_3$ , лет	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
2000	0,26	0,34	8,8	6,7	65,1	49,5
2001	0,31	0,36	7,3	6,3	27,6	23,7
2002	0,34	0,38	6,7	6,0	19,5	17,4
2003	0,34	0,39	6,7	5,7	17,1	14,6
2004	0,32	0,38	<b>6,9</b>	<b>6,0</b>	15,7	13,6
2005	0,34	0,39	6,7	5,8	14,8	12,9
2006	0,29	0,29	7,7	7,7	15,4	15,5
2007	0,34	0,32	6,6	7,0	11,8	12,5

Таблица 2

#### Условия ипотечных жилищных кредитов

Интервалы значений коэффициента «кредит/зalog», %	Процентная ставка (% годовых) при сроке кредитования (лет)		
	[1–10]	(10–20]	(20–30]
[30; 50]	10,75	11,0	11,25
(50; 70]	12,0	12,25	12,5
(70; 90]	13,5	13,75	14,0

Размер этой предельной доли может быть обоснован следующим образом. Дело в том, что помимо кредитного бремени домашнее хозяйство несет расходы на содержание и ремонт жилища (налог на недвижимость, управление многоквартирным домом и др.) и коммунальные услуги. В США доля этих затрат в доходах семьи составляет в среднем 25%. Таким образом, порядка 50% дохода семьи может уходить только на решение жилищных вопросов. Другая половина заработков расходуется на текущее потребление.

Российским аналогом параметра  $e$  является коэффициент «платеж/доход», предельное значение которого равно 50%. Однако в эти 50%, помимо ежемесячного аннуитетного платежа, входят и расходы, связанные с обслуживанием ипотечного кредита (страхование жизни и трудоспособности заемщика, объекта недвижимости). По общему правилу, годовые расходы на обслуживание кредита составляют 2,2% от его суммы.

В соответствии с порядком погашения

кредита и уплаты процентов в первый платеж заемщика включаются только начисленные проценты за период времени, считая с даты, следующей за датой фактического предоставления кредита, по последнее число текущего месяца. Первый платеж подлежит внесению в срок не позднее срока, определенного для второго платежа, и состоит из начисленных процентов за пользование ипотечным кредитом за первый процентный период и ежемесячного аннуитетного платежа за второй процентный период. Последующие платежи (кроме последнего платежа) состоят из ежемесячных аннуитетных платежей, включающих суммы в погашение основного долга и процентов за пользование ипотечным кредитом.

Что касается структуры собственных и заемных средств (коэффициент «кредит/зalog»), то здесь устанавливается интервал доли заемных средств: 30–70% для вторичного рынка жилья и 30–90% для первичного рынка. При этом определенному соотношению собственных и

Таблица 3

#### Оценка доступности жилья на первичном и вторичном рынках, 2007 год

Значение коэффициента «кредит/зalog» ( $w$ )	Первичный рынок жилья				Вторичный рынок жилья			
	Индекс доступности жилья с кредитом при сроке кредитования			Период накопления собственных средств, лет	Индекс доступности жилья с кредитом при сроке кредитования			Период накопления собственных средств, лет
	10 лет	20 лет	30 лет		10 лет	20 лет	30 лет	
0,30	<b>136,1</b>	<b>173,7</b>	<b>183,0</b>	6,3	<b>128,4</b>	<b>163,9</b>	<b>172,6</b>	6,5
0,40	<b>102,1</b>	<b>130,3</b>	<b>137,2</b>	5,4	96,3	<b>122,9</b>	<b>129,5</b>	5,6
0,50	81,6	<b>104,2</b>	<b>109,8</b>	4,5	77,0	98,3	<b>103,6</b>	4,6
0,60	65,1	81,1	84,5	3,6	61,4	76,5	79,7	3,7
0,70	55,8	69,5	72,4	2,7	52,6	65,6	68,3	2,8
0,80	46,3	56,2	57,9	1,8	43,7*	53,0*	54,6*	1,9
0,90	41,1	50,0	51,5	0,9	38,8*	47,1*	48,6*	0,9

\* Курсивом выделены значения индекса, оцененные для условий ипотечного кредитования, не поддерживаемых в отношении вторичного рынка жилья.

заемных средств соответствует своя процентная ставка в зависимости от срока кредитования (табл. 2).

В табл. 3 представлены варианты расчеты индекса доступности жилья с кредитом на макроуровне согласно условиям ипотечного кредитования табл. 2. Данные табл. 3 позволяют сделать следующие выводы. Во-первых, с точки зрения приемлемой доступности жилья с кредитом для среднестатистической семьи расчеты позволяют определить оптимальные условия ипотечного кредитования по состоянию на 2007 год: срок кредита – 30 лет; структура собственных и заемных средств – 50/50 соответственно. При дальнейшем сокращении доли заемных средств индекс доступности жилья с кредитом будет увеличиваться при сроках кредитования 10–30 лет. В табл. 3 соответствующие клетки выделены подсветкой. Во-вторых, чтобы домашнее хозяйство могло позволить себе сумму кредита, меньшую 50% стоимости приобретаемого жилья, оно должно иметь в своем распоряжении достаточно собственных средств. Расчеты показывают, что на формирование «с нуля» сбережений на покупку квартиры семье потребуется не менее 4-х лет. Таким образом, приобретение квартиры в кредит

для среднестатистической семьи является доступным в случае наличия у нее собственных средств в размере не менее 50% стоимости жилья.

Апробируем методику оценки индекса на данных по городам федерального значения и ряду городов-центров субъектов Российской Федерации (табл. 4).

Региональный срез значений доступности жилья с кредитом подтверждает вывод о приемлемой для домашних хозяйств структуре заемных и собственных средств при покупке квартиры (30/70) при 10-летнем сроке кредитования. В этих условиях жилье по ипотечному кредиту оказывается доступным для среднестатистических домашних хозяйств всех включенных в рассмотрение городов, кроме Москвы. С точки зрения доступности жилья наибольшую социальную ориентированность демонстрируют жилищные рынки Красноярска и Омска. Столица РФ по уровню доступности жилья остается на последнем месте.

**Обозначения:**

$n$  – срок кредита (лет);

$w$  – среднемесячная заработная плата;

$r$  – ставка по кредиту;

$e$  – предельная доля дохода семьи, идущая на погашение кредита.

Таблица 4

**Оценка доступности жилья с кредитом по городам России в 2007 году  
(вторичный рынок жилья)**

Город	Средняя цена 1 кв.м жилья, руб.	Средне-месячная начисленная зарплата в регионе (март 2008 г.), руб.	Значения индекса $HAI_{RU}$ , соответствующие условиям ипотечного кредитования:				Значение индекса $HAI$ при: $e = 0,25$ ; $n = 30$ ; $w = 0,8$ ; $r = 14\%$
			$\varepsilon = 0,5$				
			$n = 10$ ; $w = 0,3$ ; $r = 10,75\%$		$n = 20$ ; $w = 0,4$ ; $r = 11\%$		
Москва	134 795,0	28 139,2	83,0	79,4	66,9	35,3	20,4
Санкт-Петербург	77 000,0	20 857,3	<b>107,7</b>	<b>103,1</b>	86,9	45,8	26,5
Екатеринбург	64 000,0	16 264,8	<b>101,0</b>	96,7	81,5	43,0	24,8
Новосибирск	58 650,0	15 065,9	<b>102,1</b>	97,7	82,4	43,5	25,1
Самара	53 000,0	13 382,7	<b>100,4</b>	96,1	81,0	42,7	24,7
Уфа	49 400,0	13 245,3	<b>106,6</b>	<b>102,0</b>	86,0	45,4	26,2
Красноярск	47 500,0	17 991,3	<b>150,5</b>	<b>144,1</b>	<b>121,5</b>	64,1	37,0
Пермь	49 000,0	13 508,8	<b>109,6</b>	<b>104,9</b>	88,4	46,6	26,9
Омск	41 000,0	13 041,4	<b>126,4</b>	<b>121,0</b>	<b>102,0</b>	53,8	31,1
Киров	40 000,0	10 318,0	<b>102,5</b>	98,2	82,7	43,6	25,2

Работа  
выполнена  
в соответствии  
с полученным  
грантом  
Президента  
Российской  
Федерации