

УДК 332.8: 365.24

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Демидова О.М.

магистрант, 2 курс,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Старостина К.И.

к.э.н.,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Аннотация: в настоящей статье рассматриваются существенные вопросы доступности жилья как важнейшей рыночной и социальной категории и методологические проблемы, связанные с оценкой уровня доступности. В работе обобщены результаты исследования различных методик оценки в России и за рубежом, проведен сравнительный анализ доступности жилья в России по официальным методикам, методикам РИА Рейтинг и Фонда «Институт экономики города», обозначены проблемы мониторинга и оценки доступности жилья в России.

Ключевые слова: доступность жилья, методики оценки доступности жилья, показатели доступности жилья, жилищный вопрос, рынок жилья, обеспечение жилищем.

METHODOLOGICAL PROBLEMS OF ASSESSING ACCESSIBILITY OF HOUSING

Demidova O.M.

2nd year master,

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

*Penza State University of Architecture and Construction,
Penza, Russia*

Starostina K.I.

Ph.D.

*Penza State University of Architecture and Construction,
Penza, Russia*

Abstract: this article discusses the essential issues of housing affordability as the most important market and social category and methodological problems associated with assessing the level of affordability. The paper summarizes the results of a study of various assessment methods in Russia and abroad, a comparative analysis of housing affordability in Russia by official methods, RIA Rating and the Institute for Urban Economics Foundation is carried out, problems of monitoring and assessment of housing affordability in Russia are identified.

Keywords: housing affordability, housing affordability assessment methods, housing affordability indicators, housing issues, housing market, housing provision.

Доступность жилья является главным индикатором «жилищной составляющей» качества жизни человека, и в общем смысле заключается в способности человека приобрести жилье в собственность или арендовать его по приемлемой цене.

Доступность жилья можно рассматривать как рыночную категорию и как социальную категорию. В первом случае речь идет о доступности по цене и другим факторам, формирующим стоимость приобретения и использования жилья, и о формировании адекватной конъюнктуры рынка жилья. Рыночная доступность может быть оценена для отдельных сегментов рынка или отдельных категорий граждан с учетом дифференциации доходов. В основе Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

определения рыночной доступности лежит сопоставление доходов и стоимости стандартного жилья.

С точки зрения социальных ориентиров мы говорим о доступности механизмов приобретения жилья, которые должны функционировать так, чтобы человек со средним или невысоким уровнем дохода все равно смог бы улучшить свои условия жизни. В данном ракурсе доступность жилья определяется как совокупность условий, формируемых государством и определяющих возможность массовых слоев населения приобретать жилье с использованием ипотечных жилищных кредитов. Кроме того, доступность может оцениваться для отдельных слоев населения при реализации государственной политики в жилищной сфере, и определяться уровнем выполнения обязательств государства по обеспеченности жильем отдельных категорий граждан, выделенных из общей массы населения по определенным объединяющим признакам (малоимущие, многодетные семьи, молодые семьи, инвалиды и т.д.). В ФЦП «Жилище» на 2015–2020 гг. в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» для повышения доступности жилья большое внимание уделяется формированию рынка жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности [2]. Таким образом, доступность жилья как социальная категория характеризует эффективность государственной жилищной политики.

Следуя логике этих двух подходов, методики оценки жилья, применяемые сегодня в данной сфере в России и за рубежом, также можно классифицировать на группы:

- 1) методики, основанные на расчете количества лет, необходимых домохозяйствам для приобретения в собственность жилья,
- 2) методики, определяющие соотношение реального уровня доходов населения с доходами, необходимыми для покупки жилья с использованием ипотеки или долю семей, способных на такую покупку.

Проблемы российской методики оценки доступности жилья и ее совершенствования рассматривали многие авторы: Минченко М.М., Ноздрина Н.Н., Стерник Г.М., Апальков А.А., Черепович А.В., Косарева Н.Б., Полиди Т.Д. и др. В таблице 1 обобщены основные показатели доступности жилья, которые используются в различных методиках оценки в России и за рубежом.

Таблица 1 – Показатели доступности жилья

Название показателя	Формула расчета	Пояснения	Примечание
Покупательская способность заработной платы на жилищном рынке, м.кв.	$K_{пс} = ЗП/S_1$ среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников / рыночная стоимость 1 кв. метра жилья	Величина жилой площади, которая может быть приобретена физическим лицом на одну месячную заработную плату	Рыночная стоимость 1 кв.м жилья сильно дифференцирована по сегментам рынка
Коэффициент доступности жилья, лет	$K_{дж} = S / Д$ текущая средняя рыночная стоимость стандартной квартиры / средний годовой доход семьи из трех человек	Период времени (числа лет), который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья, при условии сбережения всех своих доходов	В российской практике стандартной признается квартира в 54 кв.м., по международным стандартам 90 кв.м., и применяются медианные значения
Модифицированный коэффициент доступности жилья, лет	$K_{дж м} = S / (Д - ПМ)$ текущая средняя рыночная стоимость стандартной квартиры / (средний годовой доход семьи из трех человек – прожиточный минимум семьи)	Время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы, превышающие минимальные средства, расходуемые на питание и удовлетворение базовых потребностей.	Используется в методике оценки РИА Рейтинг для квартиры 60 кв.м.
Индекс доступности жилья кредитом, %	$I_{дж ик} = Д / Д_{необх} * 100\%$ доходы среднестатистического домохозяйства / доходы, которые необходимо иметь	Значение показателя в 100% означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью	Индикатор социально-экономической эффективности рынка, который широко используется в США и европейских странах,

	для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях * 100%	ипотечного кредита.	В России носит название индекс доступности приобретения жилья ИДПЖ, рассчитывается Фондом «ИЭГ»
Доля семей способных к покупке стандартной квартиры, %	$d_{сп} = \frac{Ч_{сж}}{Ч_c} * 100\%$ число семей, имеющих возможность купить жилье / общее число семей * 100%	Показывает долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее социальным стандартам, с помощью собственных и заемных средств	Он же уровень доступности жилья (Удж), в расчетах фонда «Институт экономики города» используется обозначение ДС
Доля ипотечного платежа в доходе семьи, %	$d_{и} = \frac{И}{Д} * 100\%$ фактическая ежемесячная стоимость ипотеки / средний доход семьи * 100%	В расчетах используется 100 %-ная ипотека на 20 лет для покупки жилья площадью 90 кв. м. Уменьшение показателя говорит о положительной динамике.	Широко используется в европейских странах
Коэффициент доступности ипотечного кредита	$K_{дик} = 1/D_{и}$	Показывает возможность покупки жилья при текущем уровне дохода. Если показатель больше единицы, то размер среднего дохода превышает платежи по ипотеке.	Данный индекс не учитывает условия получения семьей ипотеки
Валовый рентный мультипликатор	$r = S / i_{ар}$ средняя стоимость жилья / арендная ставка	Показывает предпочтение покупки либо аренды жилья: низкое значение предполагает, что лучше купить жилье, высокое значение – аренда более предпочтительна.	Используется в зарубежной практике, где активно развита аренда жилья
Ставка капитализации	$k = A_{год} / S$ годовые чистые арендные платежи / стоимость жилья	Показывает разрыв между стоимостью аренды и покупкой жилья, чем ниже данный показатель, тем выгоднее аренда жилья.	Используется в зарубежной практике, где активно развита аренда жилья

Покупательская способность на жилищном рынке – показатель, имеющий высокую информативность в случае, если расчет будет осуществлен в

соответствии с дифференциацией доходов по отдельным сегментам рынка. По утверждению российско-американского экономиста и аналитика Л. Вальдмана, есть средне-историческая норма соотношения между доходами граждан и стоимостью недвижимости. Недвижимость должна быть настолько дорогой, насколько люди зарабатывают. И это средне-историческое соотношение – 3,2 [7, с. 71].

Безусловно, коэффициент доступности жилья – это базовый показатель, определяющий доступность покупки жилья. Обычно для расчета берется не среднеарифметическое значение, а медианное значение цены на стандартную квартиру и медианный семейный годовой доход. Как уже отмечалось, по зарубежным меркам, средний размер жилья на семью составляет 90 кв. м против российской нормы – 54 кв. м, поэтому сравнение значений в определенной степени не возможно в силу несопоставимости данных. Чем ниже данный показатель, тем выше уровень доступности жилья, поскольку показывает число лет, в течение которых семья может теоретически накопить сумму, необходимую для приобретения квартиры, если будет откладывать все текущие доходы. Кстати, этот показатель используется в программе ООН по развитию населенных пунктов Habitat при сравнении ситуации в разных странах. Согласно методике ООН-Хабитат существует общепринятая классификация рынков жилья по критерию доступности:

- жилье доступно (affordable) $K_{дж} < 3$
- жилье не очень доступно (moderately unaffordable) $K_{дж} = 3-4$
- приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable) $K_{дж} = 4-5$
- жилье существенно недоступно (severely unaffordable) > 5 .

Модифицированный показатель коэффициента доступности жилья по величине оказывается больше, чем обычный коэффициент доступности, поскольку доход корректируется на величину прожиточного минимума, который складывается из средних значений по отдельным категориям граждан (работающие и дети).

Индекс доступности жилья с кредитом существенно корректирует представление о доступности жилья для населения, – возможность приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов. Используется в странах с развитой системой ипотечного жилищного кредитования. В России также сложились предпосылки внедрения такого индикатора в практику официальной методики для адекватной оценки уровня доступности жилья за счет использования собственных и заемных средств в свете государственного приоритета жилищных программ, активного развития комплекса жилищного строительства и системы ипотечного жилищного кредитования.

При расчете доли семей, способных купить стандартное жилье, важным является определение минимального дохода, позволяющего это сделать. Доля домохозяйств с совокупным доходом выше минимального определяется исходя из данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода. Ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода используются данные о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода, с которым сравнивается минимальный совокупный доход семьи из трех человек в расчете на одного члена семьи.

В России коэффициент доступности жилья включен в перечень показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 14 ноября 2017 г. № 548 «Об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации» и должен представляться в Министерство экономического развития Российской Федерации, начиная с 2020 года. Официальная методика определяет порядок расчета показателя $K_{дж}$ как количество лет, необходимых семье, состоящей из трех человек, для приобретения стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра с учетом среднего годового совокупного денежного дохода семьи. В Государственной программе «Обеспечение Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» базовым значением коэффициента доступности жилья является уровень 2017 года (2,6 лет), далее прогнозируется его снижение до 2,3 лет к 2025 году [3].

В 2019 году вышел новый Указ Президента Российской Федерации от 25 апреля 2019 г. № 193 «Об оценке эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации», в связи с чем Постановлением Правительства РФ были утверждены методики расчета обновленных показателей [1]. Среди них – методики расчета показателя «Количество семей, улучшивших жилищные условия» и показателя «Уровень доступности жилья», под которым понимается доля домохозяйств, которые имеют возможность приобрести жилое помещение с помощью собственных и заемных средств (т.е. рассмотренный выше показатель $d_{сп}$). Показатель «Уровень доступности жилья» ($U_{дж}$) должен рассчитываться в целом по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации.

При расчете показателя $U_{дж}$ предполагается, что 70% средств для покупки жилья оформляется как ипотечный кредит, при этом доля платежа по нему не должна превышать 35%. В расчет принимаются средние цены на квартиру 54 кв.м. на первичном рынке, средняя процентная ставка по ипотечным кредитам и средний размер домохозяйства (2,38). По официальным данным ЕМИСС в 2019 году 48,2% населения страны имело возможность улучшить свои жилищные условия, воспользовавшись ипотекой. Расчеты агентства РИА Рейтинг свидетельствуют о том, что данный показатель завышен на 17-18 процентных пункта, а размах вариации по доступности жилья по регионам России значительный: от 8,5 до 70% [8].

Существуют отличия в методике расчета. Так, при расчете индикатора доступности ипотеки в рейтинге размер кредита рассчитан для двухкомнатной квартиры среднего качества площадью 60 квадратных метров в своём регионе при первоначальном взносе в 30%. Предполагалось, что 70% средств, оставшихся после вычета из семейного бюджета прожиточных минимумов, идёт на выплату ипотеки, 30% – на прочие расходы. По данным РИА Рейтинг средний уровень доступности жилья по России составляет 30,2 %.

Также агентство публикует данные по модифицированному коэффициенту доступности жилья, размах вариации значений по регионам России составляет 9,9 лет: от 1,4 до 11,3 лет. В целом по России на 2019 год данный показатель составил 3,9 года, что ниже расчетного значения 2018 года на полгода. Отметим, что в расчетах учитываются сбережения граждан, а средний доход корректируется на величину прожиточного минимума для семьи с 1 ребенком. Стандартной квартирой признается двухкомнатная квартира площадью 60 кв.м.

По оценкам Фонда «Институт экономики города», который ежегодно проводит мониторинг ключевых показателей развития жилищной сферы и экономики с 1998 года, коэффициент доступности жилья сократился за последние 10 лет на 2 года – с 5,3 до 3,2 лет, а доля семей, имеющая возможность приобрести жилье при помощи ипотеки, увеличилась с 17,8% до 47,8% на конец 2018 года [5]. Отметим, что по регионам также наблюдается существенная дифференциация указанных показателей. Сама методика оценки и расчетные значения показателей Фонда «Институт экономики города» более приближены к официальным данным.

Анализируя результаты исследований по проблеме оценки доступности жилья, можно сделать вывод, что пока наука и практика не выработали единый механизм мониторинга и оценки доступности жилья, поскольку, во-первых, существуют методологическая проблема содержательного характера (понятие «доступность жилья»), и во-вторых, проблема выбора методики оценки, Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

которая бы адекватно отражала реальную картину в жилищной сфере с одной стороны, и могла служить базой для сравнения с другими регионами, странами, с другой стороны.

Остается открытым вопрос: доступное жилье – это жилье экономкласса, доступное малообеспеченным гражданам, жилье любого класса и доступное основной массе населения страны, или это жилье, доступное для долгосрочной аренды? Если говорить о доступности для малообеспеченных слоев населения, то большинство показателей оказываются неинформативными по причине расчета по средним показателям дохода. Здесь на первый план выходят показатели реализации жилищных программ государства. Если мы говорим о рыночной доступности, то однозначно необходимо учитывать дифференциацию по доходам и сегментам рынка жилья (эконом, комфорт, бизнес, элит). Для последнего подхода важно учитывать, что российский менталитет выражается в стремлении приобрести собственное жилье, несмотря на возможность арендовать «доступное».

Основные сложности сравнительного международного анализа доступности жилья объясняются тем, что в основе методик лежит сравнение цен на жилье и доходов населения при разных стандартах жилищной обеспеченности в странах. В России, по данным Росстата на начало 2019 года на одного жителя приходилось 25,8 кв. м общей площади жилых помещений [10], что существенно ниже соответствующих показателей в США (около 77 кв. м на одного человека) и среднеевропейского уровня (около 43 кв. м). Более просторные жилые единицы стоят дороже и соответственно менее доступны.

Кроме того, российская методика оценки Кдж оперирует средними величинами, тогда как зарубежная методика использует медианные значения. Чем выше дифференциация цен и доходов, тем больше отличается средняя величина от медианной, что приводит к несопоставимости показателей [4]. Децильный коэффициент дифференциации доходов населения в России составляет 7,1, что характеризует высокую концентрацию доходов и Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

существенную дифференциацию населения по данному признаку. Средние цены на жилье рассчитываются также по широкому кругу значений с большой вариацией.

На доступность жилья влияют различные факторы, основные из которых учитываются при расчете показателей доступности: динамика цен на жилье, колебания ипотечной ставки, уровень доходов и расходов населения. Определяющим фактором является платежеспособность граждан, которая зависит от роста реальных доходов. Так, простое сравнение регионов по доступности с одинаковой стоимостью стандартного жилья, показывает существенную вариацию. В качестве примера представлена выборка регионов со средней стоимостью квартиры 2,2-2,3 млн.руб.

Таблица 2 – Дифференциация регионов по модифицированному коэффициенту доступности жилья с одинаковой стоимостью стандартной квартиры

Регион	Кдж м, лет		Стоимость квартиры 60 м.кв, 2019г
	2019г	2018г	
Кемеровская область	3,7	4,2	2,3
Ярославская область	3,9	4,7	2,2
Вологодская область	4,0	4,8	2,2
Еврейская автономная область	4,5	5,6	2,3
Оренбургская область	5,0	5,9	2,3
Волгоградская область	5,2	5,7	2,3
Новгородская область	5,4	5,6	2,2
Пензенская область	5,8	6,5	2,3
Республика Калмыкия	7,3	9,2	2,2
Ивановская область	7,6	10,1	2,2

Источник: РИА Рейтинг [8]

На сегодняшний день многие факторы доступности жилья остаются неизученными и их влияние не оценено. Например, территориальные градостроительные ограничения, тенденции роста индивидуального строительства, финансовая помощь родственников при покупке жилья, способность содержать жилье и другие. Остается неучтенным малоэтажное

домостроение, где доступность может определяться другими способами. И это тоже одна из проблем оценки доступности жилья.

Более информативно выглядит показатель уровень доступности жилья – доля семей, способных купить стандартное жилье. Этот показатель уже отражает некоторую дифференциацию в доходах населения, учитывает привлечение заемных средств к покупке жилья. В связи с этим, он более точно показывает доступность в районах с высокой дифференциацией по доходам. Недостатком этого метода оценки является отсутствие данных о возможности внесения первоначального взноса в размере 30 % от стоимости стандартного жилья. В дополнение к этой оценке следовало бы рассчитать количество лет для накопления первоначальной суммы взноса, а также оценить расходы домохозяйства на содержание купленного жилья.

Анализируя известные методы оценки доступности жилья, отметим также, что ни одна из методик не учитывает значимую долю в расходах населения коммунальных платежей, налогов на имущество и других затрат на обустройство и эксплуатацию жилья, которые, безусловно, влияют на принятие решение о покупке и собственно на количественные значения рассмотренных выше показателей.

При расчете показателей доступности не учитывается, что число граждан с достатком менее прожиточного минимума составляет 12,9% (данные Росстата на 2019 год [10]), которые самостоятельно не смогут приобрести жилье на рыночных условиях, да и участие в ФЦП не всем доступно.

Проблемным остается также вопрос полноты и достоверности информации для расчета показателей доступности. Как известно, на большинство расчетных значений влияет методика сбора, обработки и интерпретации первичной информации. Если она собрана не достаточно качественно, или имеют место «приписки», или сбор данных затягивается, все это сказывается на качестве расчетов.

На наш взгляд, еще одной методологической проблемой оценки доступности жилья является практическая значимость самой оценки. Результаты исследований имеют ценность, в первую очередь, для государственных органов власти, в том числе на уровне регионов: данные мониторинга динамики жилищной составляющей уровня жизни населения необходимы для разработки адекватных механизмов и программ, способствующих росту качества жизни граждан, а также для оценки положения страны в жилищной сфере на международном уровне. Для прямых участников рынка жилой недвижимости – застройщиков, агентств недвижимости, кредитных организаций и потенциальных покупателей большинство показателей доступности не имеет практической значимости. В этом смысле методика оценки доступности жилья также требует совершенствования: система показателей должна быть более информативной и помогать принимать взвешенные решения застройщикам, банкам, покупателям, региональным и государственным органам власти.

Библиографический список:

1. Постановление Правительства РФ от 17.06.2019г №915 Об утверждении методик расчета показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации». Справочно-правовая система «ГАРАНТ». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72230006/>
2. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы». Справочно-правовая система «ГАРАНТ». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71310060/>

3. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». URL: <http://gov.garant.ru/SESSION/PILOT/main.htm>

4. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д. Доступность жилья в России и за рубежом URL: <https://institutiones.com/general/3399-dostupnost-zhilya-v-rossii-i-za-rubezhom.html>

5. Мониторинг ситуации в экономике и жилищной сфере городов и агломераций в 2019 году. Фонд «Институт экономики города». URL: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/monitoring_situacii_v_ekonomike_i_zhilishchnoy_sfere_gorodov_i_aglomeraciyay_v_2019_g_0.pdf

6. Ноздрин Н.Н., Минченко М.М. Динамика доступности жилья для населения России в 2008-2014 гг. // Проблемы прогнозирования. – 2017. – № 2. – С. 89-105.

7. Палий В.М. Проблема трактовки понятия «Доступность жилья» // Вопросы экономики. – 2011. – № 26 (458). – С.70-74.

8. Рейтинг регионов по доступности приобретения жилья – 2019 URL: <https://riarating.ru/regions/20190702/630129282.html>

9. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Апальков А.А. Новая методика оценки доступности жилья для населения // Урбанистика и рынок недвижимости. – 2014. – №2. – с. 31-49.

10. <https://www.gks.ru/> – Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики.

Оригинальность 77%