

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В СОВРЕМЕННЫХ РЕАЛИЯХ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация

В статье рассматривается вопрос доступности жилья в РФ, уровень которого как в отечественной практике, так и зарубежной практике «определяется с помощью таких коэффициентов, как: коэффициент доступности жилья, индекс доступности приобретения жилья, доля семей, имеющих возможность приобрести стандартное жилье с помощью собственных и заемных ресурсов» [1].

Авторы статьи исследуют вопросы влияния на уровень доступности жилья не только размера процентной ипотечной ставки, объема совокупного дохода семейного хозяйства, но и, с текущего года, законодательных изменений в области долевого строительства. В статье приводится сравнительный анализ методов расчета доступности жилья с использованием указанных коэффициентов, делаются выводы о том, что, во-первых, в условиях РФ наиболее емко действительность доступности жилья отражается через долю семей, имеющих возможность приобретения стандартного жилья с привлечением ипотечного кредита; во-вторых, изменение законодательных норм в области долевого строительства негативно отразилось на уровне доступности жилья; в-третьих, показана зависимость уровня доступности жилья от размера ипотечной ставки.

Ключевые слова

Ипотечная ставка, изменение законодательства в области долевого строительства, коэффициент доступности жилья, первичный рынок жилой недвижимости, распределение домохозяйств по уровню среднемесячного дохода.

G. B. Pivovarova, T. V. Tretyachenko

ACCESSIBILITY OF HOUSING IN MODERN REALITIES OF DEVELOPMENT OF PRIMARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Annotation

Article discusses the issue of housing affordability in Russia, level of which in domestic practice and international practice «is determined by such factors as: affordability ratio housing affordability index housing, proportion of households having the ability to purchase a standard housing with own and borrowed resources» [1].

Authors of article also examine issues relating to impact on availability of housing not only interest mortgage rate, total income of family farms, but this year, legislative changes in sphere of shared construction. Article presents a comparative analysis of methods for calculating housing affordability using these coefficients, concludes that, first, in conditions of Russian Federation, the most capacious reality of housing affordability is reflected through the proportion of families who have opportunity to purchase standard housing with mortgage loan; secondly, change of legislative norms in field of shared construction negatively affected the level of housing affordability; thirdly, dependence of level of housing affordability on size of mortgage rate is shown.

Keywords

Mortgage rate, changes in legislation in field of shared construction, housing affordability ratio, primary residential real estate market, distribution of households by level of average monthly income.

Введение

Одним из главных экономических показателей страны является развитие строительной отрасли жилой недвижимости. Если рассматривать жилую недвижимость через призму социального аспекта, то показателем развитости общества будет доступность и комфортность жилья.

Решение вопроса повышения уровня доступности жилья — это возможность реализации стратегического для государства вопроса повышения качества жизни, жилищных условий его населения, удовлетворение потребностей граждан в улучшении, это поддержка бизнеса, вложившегося в строительную отрасль, и бизнеса, занимаю-

щегося эксплуатационным обеспечением жилищного фонда.

В рамках настоящей статьи рассматриваются перспективы развития рынка недвижимости, стимулирующего создание условий для существования и воспроизводства главной производительной силы социума — человека, а также анализируются используемые в отечественной и зарубежной практике методы оценки доступности жилья.

Анализом развития рынка недвижимости и теоретическими аспектами доступности жилья занимались такие российские ученые, как: Г. М. Стерник [2], С. Н. Максимов [3], Е. С. Озеров [4], Л. А. Сивкова [5], Л. Р. Мустафина [6], Н. В. Родионова [7] и др.

Формирование рынка недвижимости началось в период перехода к рыночной экономике и носило стихийный характер, опираясь на слабую законодательную базу. Несмотря на постоянное ее совершенствование, она оставалась несостоятельной и давала возможность застройщику нецелевого использования средств дольщиков, что привело к серьезной проблеме «обманутых дольщиков». Для решения этой проблемы в июле 2019 г. вступили поправки к Федеральному закону 214-ФЗ (Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004).

Согласно внесенным в законодательство поправкам, «значимым участником на первичном рынке жилой недвижимости становится банк, который будет финансировать застройщика и осуществлять контроль за его финансовой деятельностью» [8]. Введенная законодателем норма привела к увеличению себестоимости объектов строительства и, как следствие, увеличению цены предложения на первичном рынке жилой недвижимости и значительному влиянию на цену объектов вторичного рынка.

Актуальность исследования анализа доступности жилья в сложившейся ситуации на рынке недвижимости определяется тем, что изменение законодательной базы в области долевого строительства происходит одновременно на фоне падения платежеспособности населения в последние 5 лет и снижения процентных ставок по ипотечному кредитованию, что определяет основную цель статьи — определить уровень влияния каждого из этих факторов на уровень доступности жилья для каждой группы населения, исходя из сложившегося уровня их доходов.

Для определения степени доступности жилья на первичном рынке ис-

пользовались ситуационный и сравнительный анализы, позволяющие определить степень взаимоотношений участников рынка.

Результаты

В России, как и в других странах мира, показатели доступности жилья регулярно рассчитываются и публикуются. Для оценки доступности жилья используются такие индикаторы, как коэффициент доступности жилья, индекс доступности приобретения жилья, а также доля семей, которые имеют возможность за счет собственных и привлеченных ресурсов приобрести стандартное жилье.

Рассмотрим каждый показатель.

Коэффициент доступности жилья (Housing price to income ratio, КДЖ) показывает, за какой период времени семья, состоящая из трех человек, может позволить себе приобрести стандартную квартиру площадью 54 кв. м. Величина коэффициента — это горизонт времени, в течение которого стандартная семья может накопить необходимые средства для приобретения стандартной квартиры. К накопленным на приобретение квартиры средствам относят все полученные семьей доходы, без учета их отвлечения на нужды семьи и проведение необходимых расчетов, в том числе расчеты с бюджетом, коммунальные платежи, расходы на питание, проживание, обучение, здравоохранение и др. [9].

Другой коэффициент — индекс доступности приобретения жилья (Housing affordability index, ИДПЖ) — это соотношение доходов, полученных стандартной семьей, и доходов, которые ей необходимы для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях [2].

Второй метод расчета уровня доступности жилья, использующий индикатор ИДПЖ, когда в доходах домохозяйства, необходимых для приобретения стандартной квартиры, учитывают-

ся возможность привлечения членами домохозяйств ипотечного кредита и изменение процентной ставки по ипотеке, по мнению авторов, отражает более реальную ситуацию с уровнем доступности жилья, поскольку в сегодняшних условиях более 60 % сделок на рынке недвижимости происходит с привлечением ипотечных средств. Учет при расчете ИДПЖ изменений процентной

ставки по ипотеке приводит либо к снижению индекса (что соответствует меньшей доступности жилья), если ставка повысилась, либо к его росту (что соответствует большей доступности жилья), если произошло падение ставки при прочих равных условиях. Индекс ИДПЖ, как и коэффициент КДЖ (рис. 1), используется в зарубежной практике.

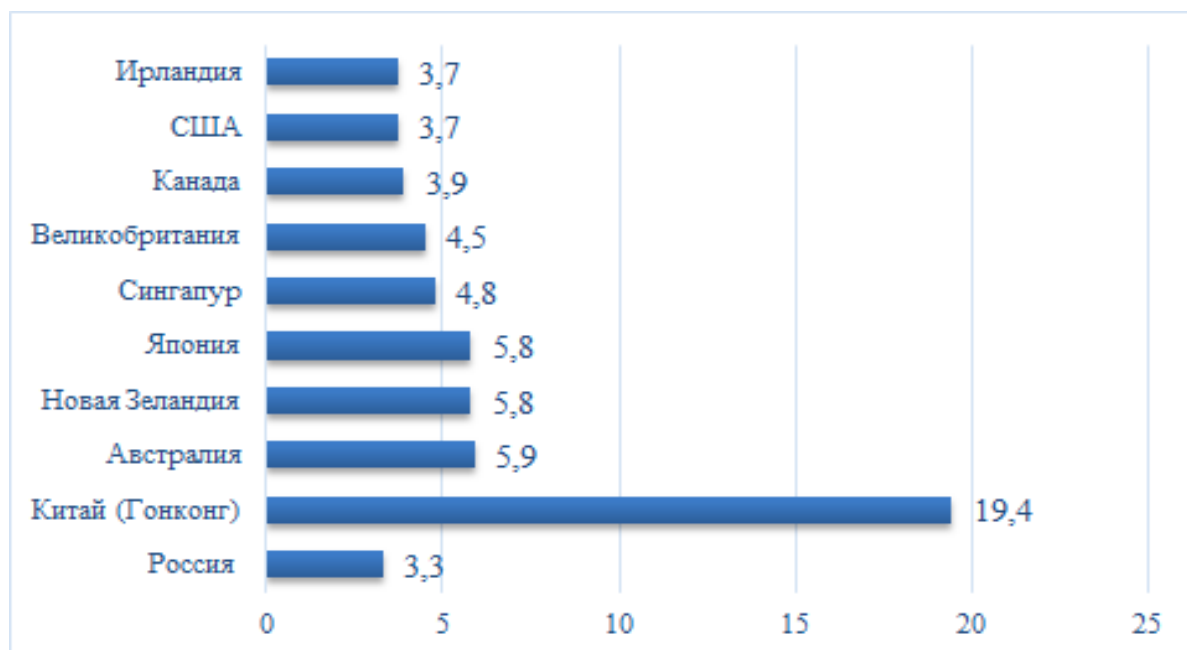


Рисунок 1 — Коэффициент доступности жилья в России и других странах мира [10]

Третий индикатор — доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, представляет собой сравнение минимального среднемесячного дохода стандартной семьи, необходимого для приобретения ею стандартного жилья за счет собственных и ипотечных ресурсов, с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода [11].

Показатель, отражающий долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, наиболее полно показывает картину доступности жилья в стране,

так как кроме изменений относительной стоимости жилья и доступности заемных средств учитывает также влияние на уровень доступности жилья неравенства домашних хозяйств по уровню получаемых им доходов.

Для анализа доступности жилья можно использовать любой коэффициент, только стоит учесть, что в период с 1998 г. по 2005 г. в России использовался только такой показатель, как коэффициент доступности жилья. С 2006 г. произошло развитие ипотечного кредитования, которое дало возможность определенным слоям населения приобрести жилье. Возможность приобрести недвижимость с использованием ипо-

точного кредитования внесло существенные корректировки в доступность жилья. Конечно, ИДПЖ более точно оценивает ситуацию с доступностью жилья, но использование средних значений доходов и стоимости стандартной квартиры, с одной стороны, и подвер-

женность рынка ипотечного кредитования резким колебаниям во времени, с другой стороны, приводит к тому, что при сравнении коэффициента доступности жилья и индекса доступности приобретения жилья резкой разницы нет (рис. 2).

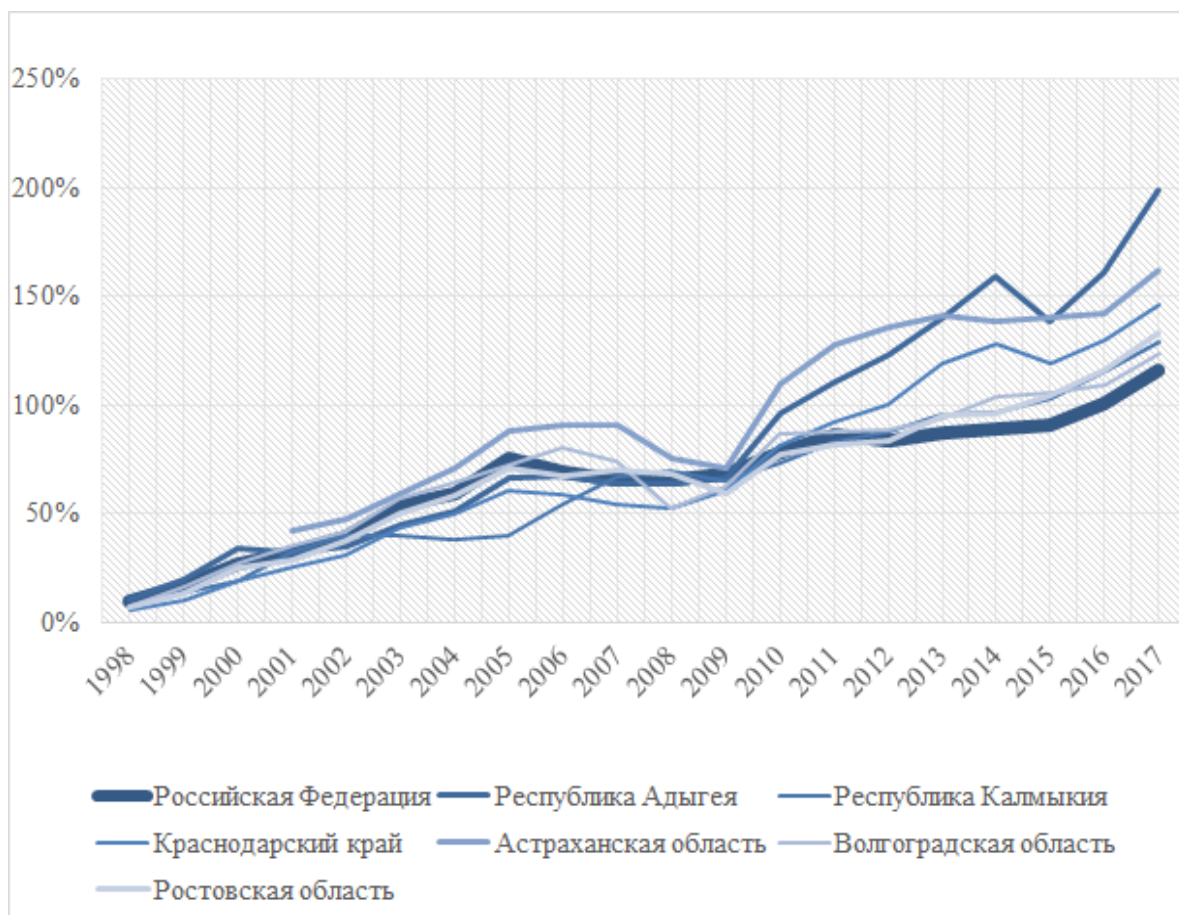


Рисунок 2 — Индекс доступности жилья по Российской Федерации и в разрезе субъектов Южного федерального округа (1998–2017 гг.), %*

* Составлен по данным Федеральной службы государственной статистики [13].

Для более корректного отражения реальной картины по доступности жилья стоит использовать показатель доли

семей, учитывающий распределение населения по уровню доходов (рис. 3).

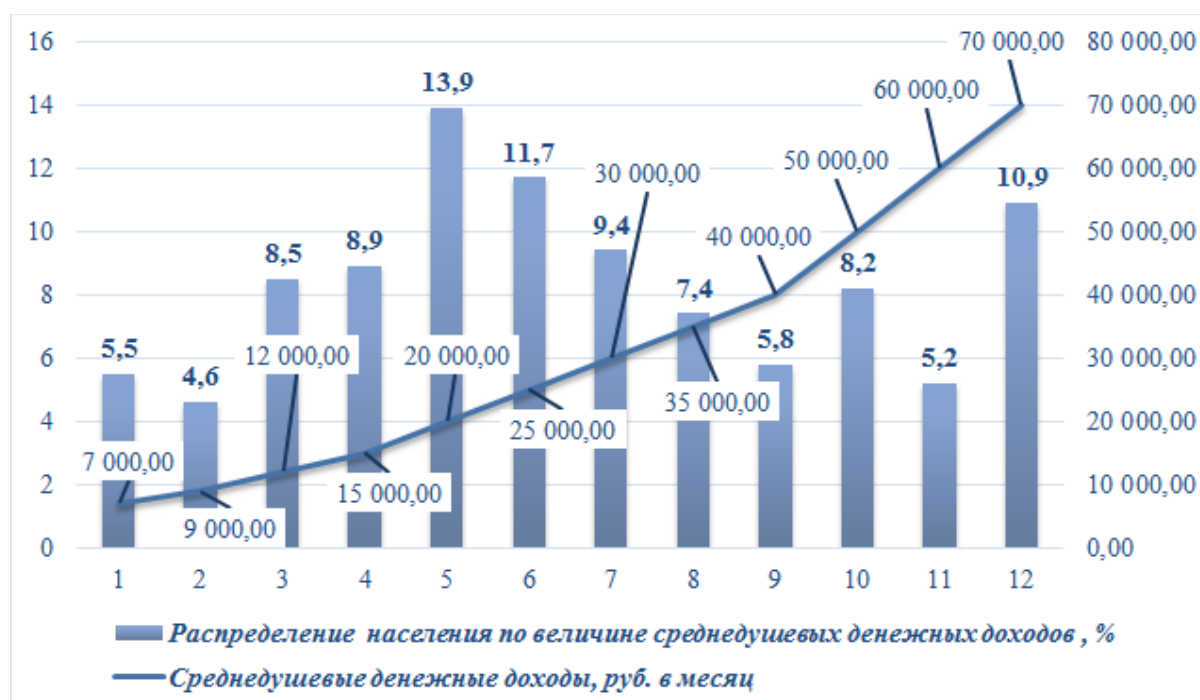


Рисунок 3 — Распределение населения России по уровню среднедушевых доходов*

* Составлен по данным Федеральной службы государственной статистики [13].

Если провести сравнительный анализ трех методик определения доступности жилья, то стоит отметить, что в регионах с высоким уровнем доходов коэффициент доли семей наиболее точно будет отражать ситуацию, а КДЖ и ИДПЖ склонны исказить информацию.

По мнению авторов статьи, для реальной оценки доступности жилья в целом по стране и в частности по регионам целесообразно использовать третью методику, учитывающую возможность приобретения недвижимости с использованием ипотечных средств и дифференциацию доходов.

Определить нижний порог совокупного дохода семьи, который необходим, чтобы приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями (54 кв. м для семьи из трех человек) за счет собственных и заемных средств, можно по формуле:

$$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} * P * 54 * \frac{i}{12 * 100\%}}{1 - (1 + \frac{i}{12 * 100\%})^{-t * 12}} * \frac{PI}{100\%},$$

где TI — нижний порог совокупного дохода семьи;

P — средняя цена 1 кв. м жилья;

t и i — срок и ставка ипотечного кредита соответственно;

LTV — размер кредита;

PI — отношение ипотечного платежа к месячному доходу семьи.

Нижний предел совокупного дохода семьи рассчитывается исходя из следующих условных допущений: семья состоит из 3 человек; общая площадь приобретаемой квартиры составляет 54 кв. м; средняя цена 1 кв. м жилья — 67,4 тыс. руб. кв. м (P); срок и ставка ипотечного кредита — соответственно 180 мес. (t) и 9 % (i) годовых; размер кредита — 80 % (LTV) от цены квартиры; отношение ипотечного платежа к месячному доходу семьи — 35 % (PI). Например, в октябре 2018 г. в среднем по России цена квартиры общей площадью 54 кв. м составила 3 640 000 руб. при первоначальном взносе 20 % — 728 000 руб., ставке 9 % и сроке кредитования 15 лет, ежемесяч-

ный платеж составлял 29 535 руб. (данные получены на основании использования ипотечного калькулятора банка ВТБ). А в октябре 2019 г. квартира площадью 54 кв. м в среднем по России уже стоила 4 050 000 руб. при первоначальном взносе 20 % — 810 000 руб., ставке 9 % и сроке кредитования 15 лет, ежемесячный платеж составил 32 659 руб. (данные получены на основании использования ипотечного калькулятора банка ВТБ), и это на 10,6 % больше, чем год назад.

При допущении, что ипотечный платеж должен быть не более 35 % дохода семьи, необходимый доход семьи должен быть 84 386 руб. в месяц в октябре 2018 г. и 97 077 руб. в октябре 2019 г. В данных случаях для семьи из трех человек при таком семейном доходе среднедушевой доход должен оцениваться на уровне 28,1 тыс. руб. в месяц в октябре 2018 г. и 32,4 руб. в месяц в октябре 2019 г. (далее, если предположить, что распределение семей по доходу и распределение населения по среднедушевому доходу совпадают, то такой доход и выше в октябре 2018 г. имели 44,7 % семей, а в октябре 2019 г. — 36,2 %) [13]. При таком расчете в 2018 г. получается, что ежемесячно семья располагает 56,3 тыс. руб., а в 2019 г. — 64,7 тыс. руб. для оплаты других расходов семьи, таких как ЖКХ, питание, транспорт, медицина и т. д. После оплаты ипотечного взноса и с учетом других обязательных платежей остаток денежных средств не позволяет говорить о высокой доступности приобретения жилья. Даже на таком условном примере довольно ярко видно, что после изменения законодательной базы доля семей сократилась на 8,5 %, и жилье стало доступно только 36,2 % населения.

Обсуждение

Важно отметить, что при интерпретации полученных результатов важно понимать, что любые агрегирован-

ные статистические данные условны, и в связи с этим проведенный анализ показал, что сегодня ни одна из существующих методик не отражает реальной ситуации по доступности жилья, так как не учитывает остаток финансовых средств для обеспечения достойной жизни семьи после уплаты ипотечного кредита. Если предположить, что процент по ипотеке в размере 5 % будет доступен всем категориям граждан, а не только семьям со вторым ребенком, рожденным после 2018 г., то при стоимости квартиры 4 050 000 рублей, 20 %-ном первоначальном взносе, сроке кредитования на 180 месяцев, ежемесячный платеж составит 25 463 руб., и минимальный уровень необходимого душевого дохода на члена домохозяйства при расчете доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с ипотекой, составит 24 250 рублей. С таким уровнем дохода в стране более 55,1 % граждан. Данный пример позволяет сделать вывод, что снижение на 4 пункта ставки по ипотеке увеличивает возможность приобретения жилья для 18,9 % семей. Но при условии неизменности сложившихся цен на жилье и уровня доходов граждан даже такое значительное снижение ставки по ипотечному кредиту не позволяет говорить о доступности жилья, поскольку жилье остается недоступным более чем 44 % семей.

Выводы

Для увеличения уровня доступности жилья необходимо не только снижение процентных ставок по ипотеке, но и увеличение доходов населения, а также снижение стоимости 1 кв. м жилья за счет принципиального качественного изменения, запуска активных процессов по подготовке проектов по развитию застроенных территорий как на уровне документов градостроительного регулирования, так и на уровне подбора конкретных территорий и поиска инвесторов.

Библиографический список

1. *Абрамова, О. М.* Вопросы доступности жилья для граждан России и пути их решения // Микроэкономика. — 2013. — № 4. — С. 75–78.
2. *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.
3. *Максимов, С. Н.* Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата. — М. : Юрайт, 2016.
4. *Озеров, Е. С.* Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб. : МКС, 2007.
5. *Сивкова, Л. А.* Недвижимость: маркетинг, оценка. — М. : Интел-синтез, 1996.
6. *Мустафина, Л. Р.* Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Проблемы современной экономики. — 2014. — № 1 (49). — С. 185–188.
7. *Родионова, Н. В.* Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости // Аудит и финансовый анализ. — 2007. — № 3.
8. *Евтодиева, Т. Е., Пивоварова, Г. Б.* Трансформация логистических каналов распределения на первичном рынке жилой недвижимости // Финансовая экономика. — 2019. — № 3. — С. 253–257.
9. *Бондарь, А. П., Мокронос, В. И.* Методические аспекты оценки доступности жилья в Российской Федерации // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. — 2016. — № 3 (36). — С. 95–101.
10. Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2018 [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://fcpp.org>.
11. *Патмури, Я. В.* Оценка доступности жилой недвижимости в России // Вестник Новгородского государ-

ственного университета. — 2013. — № 74. — Т. 1.

12. Официальный портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://rosreestr.ru>.

13. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://www.gks.ru>.

Bibliographic list

1. *Abramova, O. M.* Issues of housing affordability for Russian citizens and their solutions // Microeconomics. — 2013. — № 4. — P. 75–78.
2. *Sternik, G. M., Sternik, S. G., Apalkov, A. A.* New methodology for assessing housing affordability for population // Urban Studies and Real Estate Market. — 2014. — № 2. — P. 31–49.
3. *Maksimov, S. N.* Real estate economics : textbook and workshop for academic undergraduate. — M. : Yurayt, 2016.
4. *Ozerov, E. S.* Economic analysis and assessment of real estate. — SPb. : MKS, 2007.
5. *Sivkova, L. A.* Real estate: marketing, valuation. — M. : Intel-synthesis, 1996.
6. *Mustafina, L. R.* Determining the affordability of housing for population: methodological aspects // Problems of modern economy. — 2014. — № 1 (49). — P. 185–188.
7. *Rodionova, N. V.* Entrepreneurial activity in the real estate market // Audit and financial analysis. — 2007. — № 3.
8. *Evtodieva, T. E., Pivovarova, G. B.* Transformation of logistics distribution channels in primary residential real estate market // Financial Economics. — 2019. — № 3. — P. 253–257.
9. *Bondar, A. P., Mokronos, V. I.* Methodological aspects of assessing housing affordability in Russian Federation //

Scientific Herald: finance, banks, investments. — 2016. — № 3 (36). — P. 95–101.

10. Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2018 [Electronic resource]. — Mode of access : <https://fcpp.org>.

11. *Patturi, J. V.* Assessment of availability of residential real estate in

Russia // Bulletin of Novgorod State University. — 2013. — № 74. — Vol. 1.

12. Official portal of Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography [Electronic resource]. — Mode of access : <https://rosreestr.ru>.

13. Official site of Federal State Statistics Service [Electronic resource]. — Mode of access : <https://www.gks.ru>.