

РАЗДЕЛ 3. ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

А. Г. Бородина

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В СОВРЕМЕННОЙ СОЦИАЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация

В статье рассмотрена одна из самых приоритетных задач социально-инвестиционного развития России и регионов — обеспечение граждан жильем. Определение уровня нуждающихся в улучшении жилищных условий является непростой задачей. В процессе эволюции экономики РФ использовались три показателя, дающих оценку доступности жилья: коэффициент доступности жилья, индекс доступности приобретения жилья и уровень доступности жилья. Данная статья дает анализ этих индексов и предложения по их улучшению, рассматривает жилищные проблемы в разрезе социально-инвестиционной политики Российской Федерации. На текущий момент значения показателей доступности жилья завышены и не отражают реальное положение дел жилищной сфере. Предложения по заменам переменных в формулах, сделают эти индексы более информативными и правдивыми. Опираясь на полученные результаты государство сможет реально оценить уровень инвестиций в жилищную политику и получить отдачу в виде пополнения бюджета.

Ключевые слова

Социально-инвестиционная политика, жилье, коэффициент доступности жилья, индекс доступности приобретения жилья, доходы населения, уровень доступности жилья.

A. G. Borodina

ASSESSMENT OF HOUSING AFFORDABILITY IN CURRENT SOCIAL INVESTMENT POLICY OF RUSSIAN FEDERATION

Annotation

Article considers one of the highest priority tasks of socio-investment development of Russia and regions — providing citizens with housing. Determining the level of housing needs is not an easy task. In process of economic development of Russian Federation, three indicators were used to assess housing affordability: housing affordability index, housing acquisition affordability index and housing affordability level. This article provides an analysis of these indices and suggestions for their improvement, considers housing problems in context of socio-investment policy of Russian Federation. Currently, indicators of housing affordability are overstated and do not reflect the real state of affairs in housing sector. Proposals for replacing variables in formulas will make these indexes more informative and truthful. Based on results obtained, state will be able to really assess the level of investment in housing policy and get a return in form of budget replenishment.

Keywords

Housing, housing price to income ratio, housing affordability index, income of population, levels of affordability.

Введение

Социально-инвестиционная политика государства — это определение, не так давно используемое в обиходе. В широком смысле, под государственной инвестиционной политикой понимается взаимосвязанная система мероприятий, которые организуются государством в целях обеспечения благоприятных условий для субъектов экономической жизни и направленных на развитие экономической активности, стимулирования национальной экономики, а также повышения эффективности инвестиционных вложений [1].

Социально-инвестиционная политика является составной частью этого обширного понятия и касается решения глобальных общественных проблем, важнейшей из таких является обеспечение жильем населения.

Доступность жилья — понятие, которое в наши дни широко используется в экономике, социологии и политике. Уровень жизни населения напрямую связан с ним. Многие семьи испытывают необходимость в приобретении жилья, но за неимением необходимого уровня доходов, отсутствием первоначального взноса, так и не могут воплотить эту идею в жизнь.

Материалы и методы

Вопрос об обеспеченности жильем населения является одним из важнейших с момента формирования Российской Федерации. Доступность жилья необходимо было научиться измерять, а также внедрить систему по отслеживанию ее динамики. Уже с 1998 г. в нашей стране стал рассчитываться классический показатель — коэффициент доступности жилья, который существует и по настоящее время. Этот показатель представляет собой величину, равную числу лет, в течение которых семья может накопить на жилье, при условии,

что все получаемые доходы будут откладываться на его приобретение. Рассчитывается этот коэффициент как отношение средней стоимости квартиры, размером 54 кв. м (18 кв. м на человека) к среднему доходу семьи, состоящей из трех человек:

$$\text{HPIR} = \frac{C \times S}{R \times Q}, \quad (1)$$

где HPIR — коэффициент доступности жилья (housing price to income ratio);

C — средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья, руб.;

S — общая площадь квартиры (54 кв. м);

R — среднедушевые денежные доходы, руб.;

Q — состав семьи (чел.).

А еще более упрощенная формула для РФ:

$$\text{HPIR} = \frac{54C}{3R}, \quad (2)$$

В настоящее время коэффициент доступности жилья является одним из целевых показателей государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России». Он является наиболее простым в измерении и был заимствован из зарубежной практики, но есть отличительная особенность. В странах, входящих в состав ООН, этот показатель рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год, в России же используются средние показатели [2].

Для оценки доступности жилья на международном уровне существует методика Программы ООН по развитию населенных пунктов, она основана на вычислении коэффициента доступности жилья по формуле 1 (только в отличие от РФ вместо средних показателей используются медианные) и ранжированию полученного показателя в соответствии с критериями, указанными в таблице 1.

Таблица 1 — Классификация рынков жилья по критерию доступности [3]

Категория рынка	Значение коэффициента доступности жилья, лет
Жилье доступно	<3
Жилье не очень доступно	3-4
Приобретение жилья серьезно осложнено	4-5
Жилье существенно недоступно	>5

В 2020 г. впервые в самом известном аналитическом докладе о доступности жилья в развитых странах, подгото-

товленном Demographia Housing Affordability Survey, использовались данные по РФ (табл. 2).

Таблица 2 — Рейтинг доступности жилья по странам [3]

Страна	Средний срок накопления, лет
Россия	2,6
США	3,6
Канада	3,9
Ирландия	4,1
Великобритания	4,5
Сингапур	4,6
Австралия	5,9
Новая Зеландия	7
Китай (Гонконг)	20,8

Между тем показатели коэффициента доступности жилья в сравнении субъектов России за тот же 2019 г. существенно отличаются, так, например, этот коэффициент в Московской области составил — 4,2, а в Ростовской — 2,4 [4].

Очевидно, что сравнивать значения коэффициента доступности жилья в России и странах ООН, по меньшей мере, не правильно. Но придерживаться зарубежной методики в нашей стране не представляется возможным по причине отсутствия официальных данных о медианных показателях заработной платы и стоимости жилья.

Медианная заработная плата представляет собой показатель, при котором 50 % работников получают зарплату ниже этого уровня, а 50 % работников — выше, а, следовательно, яснее отражает реальную заработную плату населения. Последняя публикация о медианных показателях заработной платы на официальном сайте госстатистики была представлена в июле 2019 г. И до сего-

дняшнего времени никаких упоминаний об этом показателе нет. А ведь значения средних и медианных данных значительно рознятся. Так, согласно данным Росстата за первую половину 2019 г., средняя заработная плата составила 47 468 руб., медианная — 34 335 руб. [5]. Таким образом, более 50 % населения России получили за первую половину 2019 г. заработную плату менее 34 335 руб., что на 26 % ниже среднего показателя. Необходимо отметить, что самая распространенная заработная плата в нашей стране за указанный период составила всего 23 500 руб. (это модальный показатель, то есть тот, который повторяется с наибольшей частотой), именно такую зарплату получают 15–20 % занятого населения страны. Медианная и модальная стоимости квадратного метра жилья вообще отсутствуют в официальных источниках, следовательно, заимствованный зарубежный показатель — коэффициент доступности жилья, не может в полной мере отражать действительность.

В настоящий момент большинство российских семей не может представить себе приобретение первой жилплощади или ее увеличения без привлечения заемных средств. Ипотека все более ши-

роко применяется населением, все более понятными и выгодными становятся условия по жилищным займам. Об этом свидетельствует статистика по выдаваемым кредитам за последние годы.

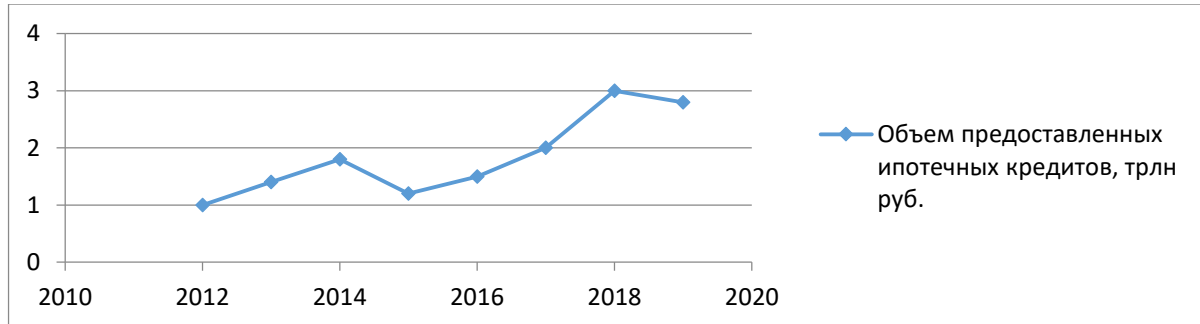


Рисунок 1 — Объем предоставленных ипотечных кредитов в РФ*

* Статистические данные приведены по данным за 2012–2018 гг. [6]

По мере роста спроса на ипотечное кредитование появилась необходимость оценки количества семей, имеющих возможность оформить жилищный кредит. С 2006 г. в России стал рассчитываться Индекс доступности приобретения жилья, который также был заимствован из зарубежной практики. Рассчитывается он в процентах и показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с размеров денежных средств, необходимым для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях [8]. Простейшая формула расчета индекса доступности приобретения жилья выглядит так:

$$NAI = \frac{e \times R}{C} \times 100\%, \quad (3)$$

где NAI — Housing Affordability Index (индекс доступности приобретения жилья);

e — предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита;

R — среднемесячный доход семьи;

C — ежемесячный платеж по кредиту.

В отличие от коэффициента доступности жилья, данный показатель

учитывает также доступность ипотечного кредитования для населения. В частности, повышение ставки по кредитам приводит к снижению индекса (что соответствует меньшей доступности жилья), а падение ставки при прочих равных вызовет рост индекса (что соответствует большей доступности жилья) [6]. 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 возможности приобретения жилья с кредитом меньше 100 %, то среднестатистическое домохозяйство не в состоянии приобрести стандартную квартиру.

Как и в случае использования коэффициента доступности жилья, рассматриваемый индекс не отражает реальное положение обеспечения жильем населения. Так как в формуле используется все тот же средний показатель вместо медианного или модального, а также в различных источниках предельная доля дохода семьи, которая может быть потрачена на ежемесячный платеж по кредиту может серьезно варьироваться от 25 до 50 %.

Обсуждение

Согласно данным Института экономики города (на основании данных Росстата и Банка России) индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации уже в 2016 г. преодолел отметку в 100 %, а по итогам 2018 г. составил — 126 % [4]. С точки зрения экономической интерпретации, это должно означать, что среднестатистическое домохозяйство в нашей стране имеет возможность приобрести жилье за собственные денежные средства или за счет средств ипотечного кредита. Встает вопрос, что понимается под среднестатистическим домохозяйством и правильно ли использовать усредненные данные для расчета. Официальные данные по количеству семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, говорят о том, что нашей стране еще очень долго придется работать над жилищной политикой. Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, количество семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за 2018 г. составило более 2,3 млн [7]. Это именно домохозяйства, признанные малоимущими, в реальности таких семей в разы больше.

В 2018 г. Правительством было разработано Постановление № 1373 «О методиках расчета показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в котором подробно описывалась система расчета

коэффициента доступности жилья, но в силу оно так и не вступило. Вероятно, пришло понимание несовершенства и не отражения действительности этого показателя. Так, 17.07.2019 на смену пришло Постановление Правительства РФ № 915 (ред. от 27.03.2020) «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, в котором содержится описание принципиально нового показателя — уровня доступности жилья. Это величина, которая позволяет оценить долю домохозяйств, имеющих возможность приобрести жилое помещение с помощью собственных и заемных средств, аналогов этому измерению в зарубежных странах нет.

Показатель «Уровень доступности жилья» для жителей субъекта Российской Федерации определяется как доля населения, ежемесячный доход которого превышает минимальный доход, необходимый для приобретения среднестатистической квартиры, по данным о распределении населения по величине среднедушевых денежных доходов. Минимальный доход рассчитывается по следующей формуле:

$$МД = \left(\frac{70}{100\%} \times Ц_m \times 54 \right) \times \frac{\frac{C_T}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{C_T}{12 \times 100\%} \right)^{-K_n}} \times \frac{100\%}{35} \times \frac{1}{2,38}, \quad (4)$$

где МД — минимальный доход (руб. / мес.), расчетный показатель;
70 — доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (в %);
Ц_м — средняя стоимость 1 кв. м модельного жилья на первичном рынке, руб. (источник данных — Федеральная служба государственной статистики);

54 — средняя площадь квартиры, кв. метров;

С_т — процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях в среднем за год, % в год (источник данных — Банк России);

К_п — средний срок выданных ипотечных жилищных кредитов в рублях в от-

четном году (в мес.) (источник данных — Банк России);

35 — доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах домохозяйства, в %;

2,38 человека — средний размер домохозяйства (источник данных — Микрорепись населения 2014 г.) [6].

Показатель уровня доступности жилья впервые официально опубликован в 2020 г., его расчетное значение по Российской Федерации за 2019 г. составило — 48,2 % [8], то есть практически половина домохозяйств в нашей стране имеет возможность приобретения жилья за накопленные денежные средства или за счет средств предоставленного ипотечного кредита.

Итак, для оценки динамики доступности жилья можно использовать любой из трех рассмотренных показателей, но для расчета индекса доступности приобретения жилья и уровня доступности жилья необходимые данные существуют только с 2006 г.

Коэффициент и индекс доступности жилья примерно одинаково интерпретируют жилищную ситуацию. Показатель уровня доступности жилья значимо отличается от них тем, что учитывает также распределение населения по уровню доходов, а не только их средние значения. В связи с этим он более точно показывает доступность в районах с высокой дифференциацией по доходам, в то время как индекс и коэффициент доступности жилья склонны преувеличивать доступность жилья в таких регионах, что мы и наблюдаем, анализируя показатели 2019 г.

Результаты

Оценку доступности жилья в России целесообразно измерять с помощью показателя уровня доступности жилья, так как он учитывает условия ипотечного жилищного кредитования, а также уровень неравенства населения по доходу — распределение населения по уровню среднедушевого дохода. С дру-

гой стороны, в целях международных сопоставлений более подходящим является коэффициент доступности жилья, который традиционно используется в зарубежных странах [8].

Необходимо отметить, что для реального отражения доступности жилья в Российской Федерации все рассмотренные индикаторы требуют усовершенствования.

Коэффициент и индекс доступности жилья в России на сегодняшний день некорректно сопоставлять с зарубежными аналогами по ряду причин: использование среднего дохода взамен медианному сильно искажает действительность. Несопоставимый с зарубежными странами размер квартир, приравненный к базовому значению 54 кв. м, а также размер домохозяйства, равный значению 3 человека, если посмотреть вглубь проблемы, вообще является пережитком прошлого. Согласно Положению Совета Министров РФ от 10.12.1993 № 1278 социальной нормой предоставления субсидий на приобретение жилья является величина, равная 18 кв. м на человека и предоставляется семье из трех человек. Само положение уже давно утратило силу, а вот соцнорма по квадратным метрам спустя 27 лет осталась прежней. Как отмечалось выше, Россия, по данным 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey Rating Middle-Income Housing Affordability, в рейтинге доступности жилья по странам занимает первое место, второе место в рейтинге занимает США, но норматив по площади, используемый при данном ранжировании, в РФ составляет 54 кв. м, а в США — 200. Даже без точных математических подсчетов ясно, что коэффициент доступности жилья, используемый в РФ и других зарубежных странах сравнивать некорректно.

Как отмечалось ранее, экономический смысл коэффициента доступности жилья заключается в вычислении коли-

чества лет, за которое среднестатистическая семья сможет накопить на квартиру, если допустить, что тратить денежные средства она не будет в принципе [8].

Изначально формула, которая используется в сегодняшней практике, с точки зрения автора является некорректной, так как она отражает отношение цены среднестатистической квартиры к произведению годового заработка и размера домохозяйства. При этом считается, что средний размер домохозяйства равен количеству 3 человека. Семья в обычном смысле состоит из двух родителей и ребенка, при этом зарабатывают в ней максимум 2 человека.

Теперь обратимся к статистическим данным. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2020 г. составила 74,8 млн чел., из них 71,4 млн чел. классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,5 млн чел. — как безработные. Таким образом, уровень безработицы в январе 2020 г. составил 4,7 %. Теперь возьмем максимальное количество работающих людей в рассматриваемом нами домохозяйстве — 2 и вычислим количество работающих из них, на основании данных о безработице 2 умножаем на 96,3 % работающих людей и получаем 1,93, то есть среднюю цифру работающих людей в домохозяйстве.

Предлагаем внести изменения в формулу расчета коэффициента доступности жилья:

$$HPIR_{new} = \frac{C \times S}{R_m \times Q_r}, \quad (5)$$

где $HPIR_{new}$ — коэффициент доступности жилья (новая формула);

C — средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья, рублей;

S — общая площадь квартиры (54 кв. м);

R_m — медианный показатель денежных доходов за год, руб.;

Q_r — средний размер работающих членов домохозяйства (1,93 чел.).

Произведем апробацию новой формулы с учетом корректировки, за 2019 г.:

$$HPIR_{new} = \frac{41964 \times 54}{331428 \times 1,93} = 3,54. \quad (6)$$

Коэффициент доступности жилья за аналогичный период по классическому варианту для Ростовской области равен:

$$HPIR = \frac{41964 \times 54}{389028 \times 3} = 1,94. \quad (7)$$

Полученный результат по скорректированной формуле серьезно отличается и более точно отражает положение дел в жилищной сфере.

Выводы

Важнейшим вопросом является приведение в порядок расчета рассматриваемых показателей. На текущий момент, их значения очень сильно завышены, это чревато введением в заблуждение нашего Правительства.

Непонимание числа реально нуждающихся в жилье домохозяйств приводит к занижению государственных инвестиций в жилищную сферу, государство тем самым, как это не парадоксально звучит, не получает доходы из различных сфер. Например, семьи вынуждены снимать жилье, арендодатели, как известно, предпочитают осуществлять сдачу нелегально, а, следовательно, налоги в бюджет не поступают.

Как известно, Центральный Банк РФ также регулярно пополняет доход государства, например, от процентов по ставке рефинансирования по выданным кредитам коммерческим банкам, то есть, чем больше розничные банки предоставят ипотечных займов населению, тем больше в доход бюджета вернется денежных средств.

В экономике все циклично, и предоставление социальных инвестиций в нужном объеме и в нужное время — одна из наиболее важных задач социально-экономической политики страны.

Библиографический список

1. *Лаптева, А. М., Скворцов, О. Ю.* Инвестиционное право : учебник для бакалавров и магистрантов. — М. : Юрайт, 2019.

2. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : [Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 710 (с послед. изм. от 13.05.2020)] // СПС КонсультантПлюс.

3. 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2020. Rating Middle-Income Housing Affordability, USA, 2020 [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://www.demographia.com>.

4. Мониторинг ситуации в экономике и жилищной сфере городов и агломераций в 2019 г. / Фонд «Институт экономики города» [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://www.urbanecomomics.ru>.

5. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в целом по экономике Российской Федерации [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://www.gks.ru>.

6. Объем предоставленных ипотечных кредитов в РФ за 2012–2018 гг. [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://cbr.ru>.

7. Основные показатели жилищных условий населения [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://www.perepis-2020.ru>.

8. Показатели уровня доступности жилья за 2019 г. [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://www.fedstat.ru>.

Bibliographic list

1. *Lapteva, A. M., Skvortsov, O. Yu.* Investment law : textbook for baccalaureate and magistracy. — M. : Urait, 2019.

2. Approval of State Program of Russian Federation «Provision of accessible and comfortable housing and communal services for citizens of Russian Federation» : [Decision of Government of Russian Federation from 30.12.2017 № 710 (with last demand from 13.05.2020)] // LRS Consultant Plus.

3. 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2020. Rating Middle-Income Housing Affordability, USA, 2020 [Electronic resource]. — Mode of access : <http://www.demographia.com>.

4. Monitoring the economic and housing situation of cities and agglomerations in 2019 / Foundation «Urban Institute» [Electronic resource]. — Mode of access : <http://www.urbanecomomics.ru>.

5. Average nominal monthly wages of workers as a whole for economy of Russian Federation [Electronic resource]. — Mode of access : <https://www.gks.ru>.

6. Mortgage lending in Russian Federation for 2012–2018 [Electronic resource]. — Mode of access : <https://cbr.ru>.

7. Basic indicators of living standards [Electronic resource]. — Mode of access : <http://www.perepis-2020.ru>.

8. Housing affordability indicators for 2019 [Electronic resource]. — Mode of access: <https://www.fedstat.ru>.