

На современном этапе реформирования жилищной сферы в России основная задача государственной жилищной политики — разработка механизмов повышения доступности жилья для различных категорий населения. В настоящее время осуществляется приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Основным инструментом его реализации служит федеральная целевая программа «Жилище» на 2002—2010 гг. (включая входящие в ее состав подпрограммы)<sup>1</sup>. Для достижения намеченных целей и количественного и качественного обоснования принимаемых решений необходим постоянный мониторинг рынка жилья. Ключевыми здесь должны стать индикаторы, отражающие изменение доступности жилья для населения.

В ФЦП «Жилище» предложены два соответствующих показателя: а) *коэффициент доступности жилья* (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек); б) *доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жильем с помощью собственных и заемных средств*. Планируется, что к 2010 г. первый коэффициент будет иметь значение 3 (то есть стоимость стандартной квартиры будет равна среднему годовому денежному доходу семьи за три года), а второй — 30% (то есть для 30% семей будет доступно приобретение стандартного жилья с помощью собственных и заемных средств).

В настоящее время 77% жилищного фонда в стране находится в частной собственности<sup>2</sup>, и преобладающая доля населения ориентируется именно на покупку жилья (49,3% домохозяйств хотели бы улучшить жилищные условия путем приобретения (строительства) жилья на рынке, в том числе с частичной государственной поддержкой<sup>3</sup>). Поэтому мы главным образом рассматриваем показатели доступности приобретения жилья в собственность.

### Факторы доступности жилья

В международной практике термин «доступность жилья» (*housing affordability*) означает возможность приобретения жилья потребителем. Основное влияние на доступность жилья оказывают следующие факторы: стоимость жилья; стоимость ипотечного кредита (процентная ставка) и другие условия ипотечного кредитования; совокупный доход домохозяйства, а также величина налога на недвижимость, уровень платы за жилищно-коммунальные услуги, размер страховых выплат и т. д.

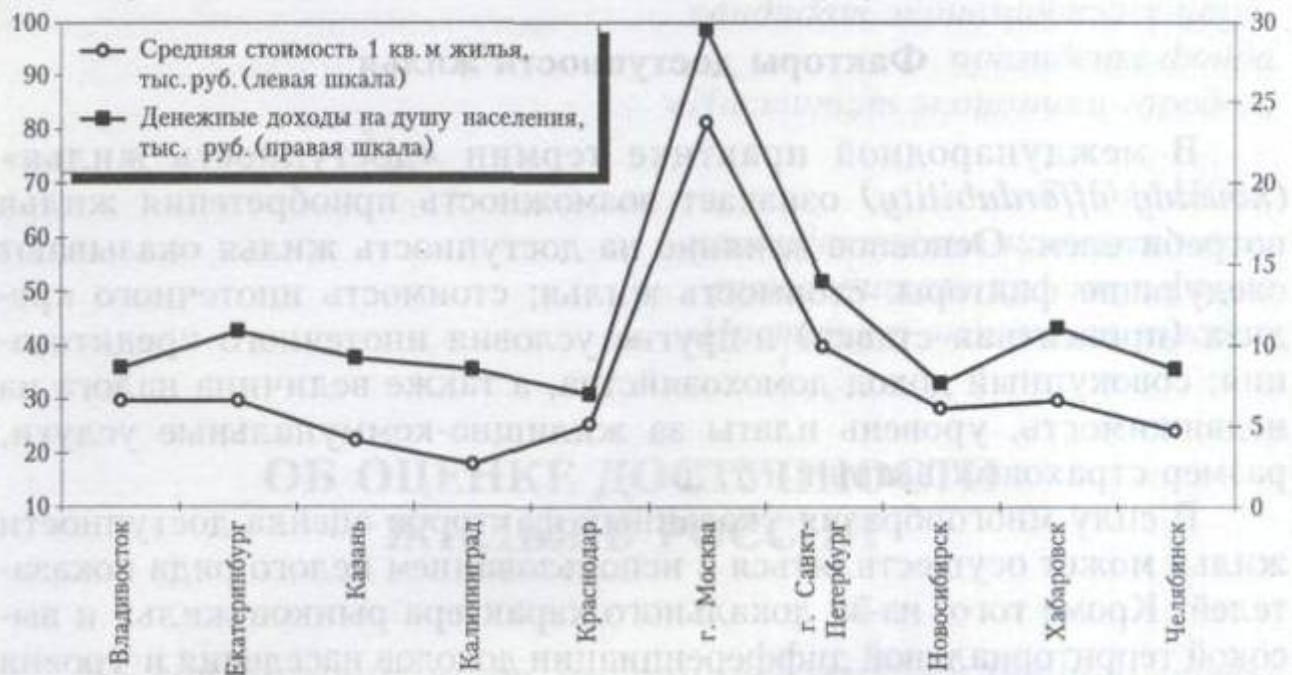
В силу многообразия указанных факторов оценка доступности жилья может осуществляться с использованием целого ряда показателей. Кроме того, из-за локального характера рынков жилья и высокой территориальной дифференциации доходов населения и уровня развития ипотечного кредитования анализ факторов и показателей доступности жилья необходимо проводить не только и не столько по Российской Федерации в целом, но и в региональном и муниципальном разрезе.

#### *Взаимосвязь доходов населения, цен на жилье и объемов задолженности по ипотечным кредитам по регионам*

Наиболее важным фактором, влияющим на доступность приобретения жилья, являются доходы населения, так как домохозяйства с высокими доходами могут не только быстрее накопить средства для приобретения жилья, но и легче получить кредиты на эти цели. Рост доходов населения увеличивает платежеспособный спрос на жилье, что в условиях превышения спроса над предложением приводит к росту цен на жилищном рынке. Данные по отдельным субъектам Российской Федерации подтверждают существование такой зависимости (см. рис. 1). В целом по всем регионам России коэффициент корреляции между названными показателями составил 0,75. Это означает, что изменение доходов населения оказывает заметное влияние на уровень цен на жилье.

Кроме собственных сбережений, формируемых за счет получаемых доходов, для приобретения жилья домохозяйства могут воспользоваться заемными средствами. На рисунке 2 прослеживается четкая связь между задолженностью по ипотечным жилищным кредитам (в расчете на одного человека) и средними доходами населения в ряде регионов Российской Федерации. В целом по России коэффициент корреляции между данными показателями составил 0,73, то есть

**Средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках в среднем за 2006 г. и денежные доходы на душу населения в 2006 г.**

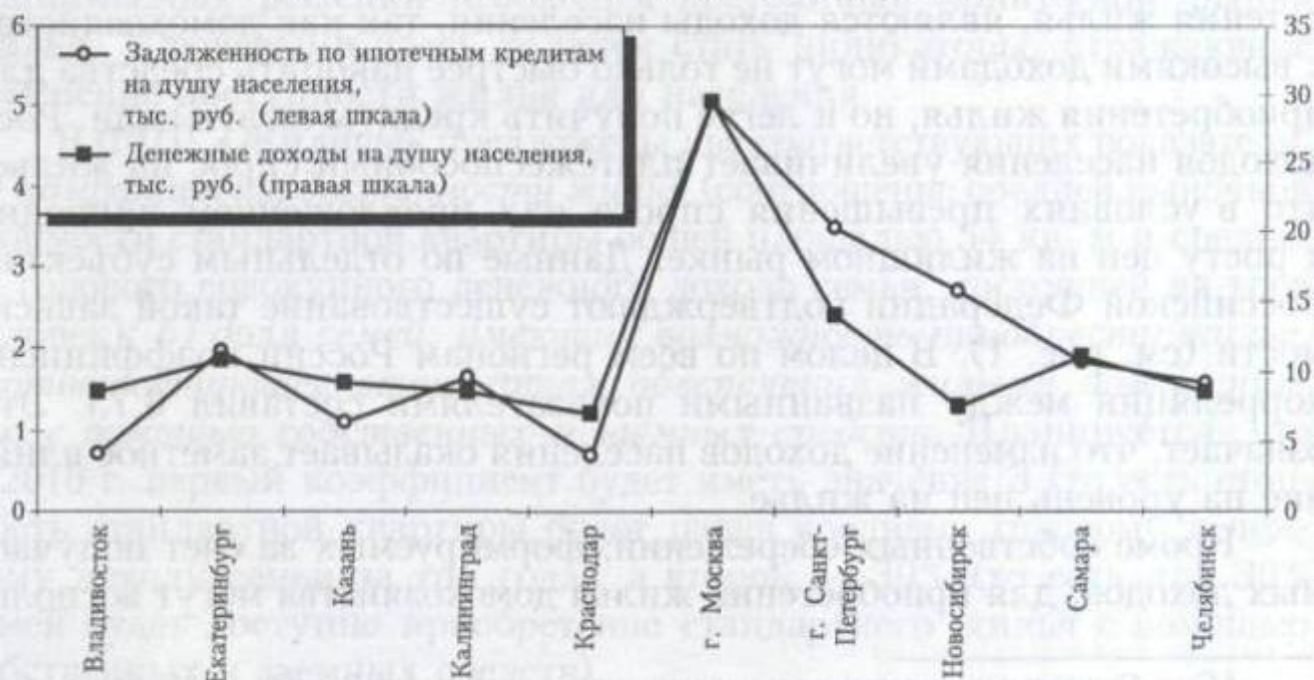


*Примечание.* Здесь и на рисунке 2 данные приводятся по субъектам Российской Федерации, для обозначения использованы названия их административных центров (кроме субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга).

*Источник:* Росстат.

*Рис. 1*

**Объемы задолженности по ипотечным жилищным кредитам  
(в расчете на одного человека) на 01.01.2007 г.  
и денежные доходы на душу населения в 2006 г.**



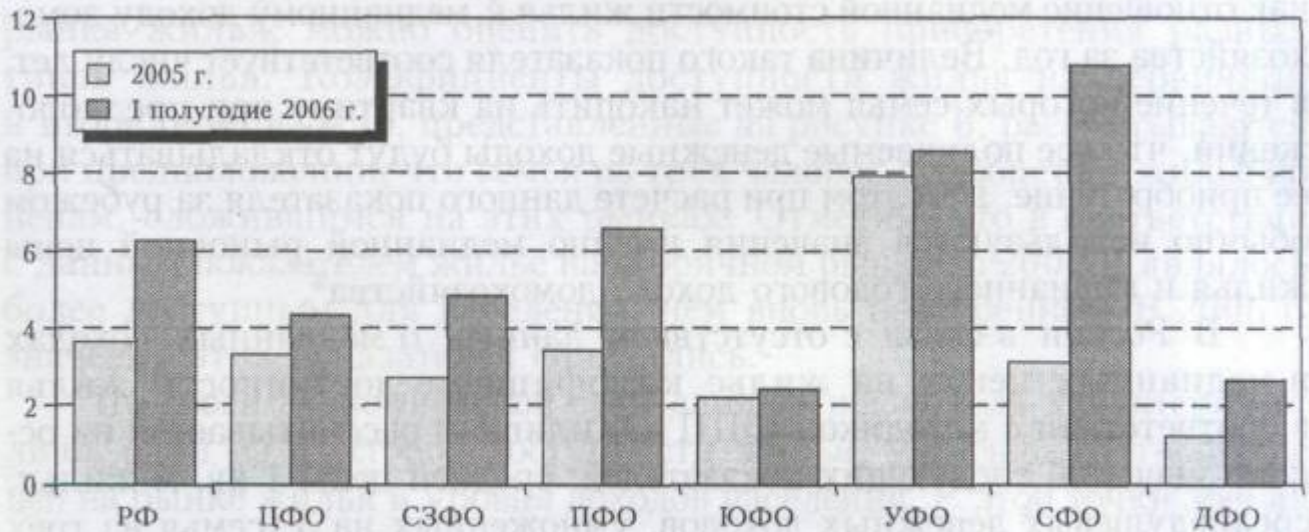
*Источники: Росстат, Банк России.*

*Рис. 2*

ипотечное жилищное кредитование развивается в основном в регионах с высоким уровнем среднедушевых доходов населения.

Распространено мнение, что именно развитие ипотечного жилищного кредитования способствует росту цен на жилье, снижая тем самым доступность его приобретения. Однако, как было показано выше, ипотечное кредитование наиболее активно развивается в регионах с высокими доходами населения, которые в сочетании с ограниченными объемами предложения качественного жилья и определяют рыночные цены. Непосредственное же влияние ипотечного кредитования пока менее существенно вследствие того, что удельный вес сделок, совершаемых с помощью ипотечных кредитов, невелик. По данным Федеральной регистрационной службы и расчетам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, доля сделок с использованием ипотечных кредитов на рынке жилья в России составила около 6% в первом полугодии 2006 г. (примерно 4% — в 2005 г.). По отдельным федеральным округам в первом полугодии 2006 г. она колебалась от 2 до 11% (см. рис. 3).

**Доля сделок с использованием ипотечных кредитов  
на рынке жилья в России (в %)**



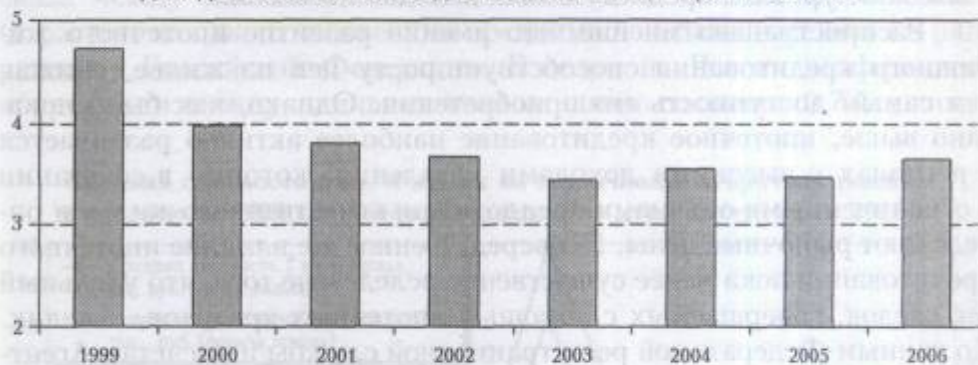
*Источник:* Рефинансирование кредитов – еще больше денег для ипотеки // Первый ипотечный: информ.-аналит. журн. 2006. № 10. С. 11.

*Рис. 3*

**Ввод жилья с учетом реальных доходов населения**

Объем ввода жилья в России в расчете на 1 млн руб. реальных доходов населения (в ценах 2006 г.) составил в прошлом году 3,7 кв. м против 4,7 кв. м в 1999 г. (см. рис. 4). Уменьшение значения этого показателя свидетельствует о росте неудовлетворенного платежеспособного спроса на жилье, так как объемы строительства не соответствуют растущим финансовым возможностям населения. Это является одним из факторов роста цен на жилье и способствует снижению уровня его доступности.

**Объем ввода жилья в расчете на 1 млн руб. реальных  
доходов населения в год в России (кв. м, в ценах 2006 г.)**



*Источник:* расчеты Института экономики города по данным Росстата.

*Рис. 4*

**Коэффициент доступности жилья**

В практике ООН<sup>4</sup> применяется показатель «коэффициент доступности жилья» (*housing price to income ratio*), который рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному доходу домохозяйства за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться па ее приобретение. При этом при расчете данного показателя за рубежом обычно используются значения именно медианной рыночной цены жилья и медианного годового дохода домохозяйства<sup>5</sup>.

В России в связи с отсутствием данных о медианных доходах и медианных ценах на жилье коэффициент доступности жилья в соответствии с методикой ФЦП «Жилище»<sup>6</sup> рассчитывается на основе значений следующих показателей: средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех человек), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья — 54 кв. м (см. рис. 5).

Примечательно, что в 1998 г. — до экономического кризиса — семья из трех человек должна была откладывать все свои денежные доходы для приобретения стандартного жилья по средним ценам в течение 4,9 лет, а после кризиса — 7,4 лет. Начиная с 1999 по 2005 г.



данный показатель имел положительную динамику (снижался). В 2006 г. он увеличился до 4,7 лет. При этом ФЦП «Жилище» на 2010 г. предусмотрено его целевое значение, равное трем годам.

Используя вместо средних цен цены в отдельных сегментах рынка жилья, можно оценить доступность приобретения разных типов жилья. Коэффициенты доступности жилья на первичном и вторичном рынках, представленные на рисунке 6, рассчитываются при предположении, что семья из трех человек приобретает жилье по ценам, сложившимся на этих рынках. Отметим, что в соответствии с данным показателем жилье на вторичном рынке до 2006 г. являлось более доступным для населения, чем вновь построенное. В 2006 г. значения этих показателей сблизились.

По своей экономической сути данный показатель характеризует лишь один из факторов доступности жилья, а именно соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения. С этой точки зрения нормальными в мировой практике считаются значения коэффициента



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Рис. 6

доступности жилья, не превышающие 3—5 лет<sup>7</sup>. Названному диапазону в 2006 г. соответствовали показатели в 45 субъектах Российской Федерации, из которых в четырех регионах для приобретения жилья семье из трех человек надо было копить средства менее трех лет. В 21 регионе жилье было менее доступно, так как период накопления составлял более пяти лет (см. рис. 7).



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Рис. 7

Среди субъектов Российской Федерации в 2005 г. наилучшее (наименьшее) значение показателя наблюдалось в Ханты-Мансийском автономном округе (2,1) и в Тюменской области (2,5), а наихудшее (наибольшее) — во Владимирской области (7,0) и Удмуртской Республике (6,6).

Отметим уменьшение дифференциации между субъектами Российской Федерации, которое проявляется в сближении средних значений коэффициента доступности жилья. Анализ коэффициента вариации, отражающего процентное отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению, подтверждает сделанный вывод (см. рис. 8). Это означает, что диспропорции в доступности жилья с точки зрения соотношения цен на жилье и доходов населения в разных регионах постепенно сглаживаются, однако начиная с 2003 г. этот процесс замедлился.



Рис. 8

### **Методологические проблемы расчета коэффициента доступности жилья в России**

Существует целый ряд методологических проблем, связанных с расчетом коэффициента доступности жилья в России.

Во-первых, данные официальной статистики о средней стоимости квадратного метра жилья существенно расходятся с информацией риел-торов. Росстат публикует данные в среднем по субъекту Российской Федерации, в то время как риелторы оперируют сведениями о стоимости предложения жилья на сформировавшихся рынках вторичного жилья в отдельных городах (преимущественно — административных центрах субъектов Российской Федерации). Расхождение между показателями может составлять 30%<sup>11</sup> и более. Использование данных риелторов при расчете значений коэффициента доступности жилья в субъекте Российской Федерации искажает смысл показателя, так как в этом случае он будет характеризовать доступность приобретения жилья в административном центре, а не в субъекте Федерации в среднем. При этом, учитывая локальный характер рынков жилья, при наличии соответствующих данных коэффициент доступности жилья целесообразно рассчитывать для каждого поселения отдельно, в том числе для административных центров субъектов Российской Федерации.

Во-вторых, при расчете значений этого коэффициента необходимо определить стоимость стандартного, а не так называемого элитного жилья. За рубежом такой проблемы не возникает, поскольку используются данные о медианной стоимости жилья, продаваемого в текущий момент. В России же, ввиду отсутствия достоверных и открытых данных о реальных ценах сделок с жильем, в качестве значения показателя его стоимости применяется произведение средней цены 1 кв. м на нормативный стандарт площади жилья — 54 кв. м для семьи из трех человек, что соответствует федеральному стандарту площади жилья, используемому при предоставлении субсидий на его оплату и приобретение в форме государственных жилищных сертификатов. Проведенная нами оценка величины ошибки, возникающей при замене показателя «медианная стоимость жилья» показателем «средняя стоимость стандартного жилья площадью 54 кв. м для семьи из трех человек», показала, что относительная ошибка составляет менее 8%.

Отметим, что в ряде российских публикаций используются другие стандарты площади жилья: 60 кв. м<sup>12</sup>; 50 кв. м для вторичного рынка и 86 кв. м для первичного рынка", что делает невозможным сравнение полученных авторами значений со значениями, рассчитанными исходя из заложенных в ФЦП «Жилище», и приводит к различным выводам.

В-третьих, среднегодовые денежные доходы домохозяйства рассчитываются на основе данных о среднедушевых доходах и установленном размере семьи (три человека). По данным Всероссийской переписи населения 2002 г., средний размер домохозяйства в России — 2,7 человека. Методически обычно производится естественное округление до трех человек. При этом среднедушевой доход определяется Росстатом с учетом всех граждан (как работающих, так и неработающих). Соответственно некоторые авторы<sup>12</sup> рассчитывают средние доходы домохозяйства путем учета доходов только работающих членов. Это ведет к завышению значений коэффициента и позволяет сделать некорректный вывод о меньшей доступности жилья.

В-четвертых, коэффициент доступности жилья традиционно рассчитывается на основе ежегодных данных, но для оперативного мониторинга ситуации в жилищной сфере требуется чаще определять значения показателя. В соответствии с методикой сбора данных Росстат публикует информацию о ценах на жилье один раз в квартал, а о доходах — ежемесячно. При оценке

квартальных значений коэффициента доступности жилья возникает вопрос: как определять годовой доход домохозяйства, учитывая выраженную цикличность колебаний ежемесячных доходов (см. рис. 9)? Возможна оценка годовых доходов по квартальным данным путем их умножения на четыре, но полученные значения не элиминируют фактор цикличности колебаний (средние доходы в конце года существенно выше, чем в первом квартале). Другой способ, по нашему мнению оптимальный, состоит в суммировании доходов за последние 12 месяцев, что устраняет влияние сезонности, поскольку в сумму всегда будут входить как декабрьские, так и январские доходы.

Использование вычисленных с ошибкой значений коэффициентов доступности жилья при оценках реализации государственных программ развития жилищной сферы может привести к неправильным выводам как при принятии решений, так и в процессе практического осуществления программ.



Источник: Росстат.

Рис. 9

При международных сравнениях также возникает методологическая проблема использования коэффициента доступности жилья. В целом по России в 2006 г. он составил около 4,7 лет, что соответствует средневропейскому уровню (см. рис. 10).



Источники: Институт экономики города; UN Habitat; 3rd Annual Demographic International Housing Affordability Survey: 2007.

Рис. 10

В Европе коэффициент доступности жилья варьирует в среднем от трех-четырех до пяти-шести лет, в отдельных странах СНГ достигает 7 лет. В США, как и в России, велика региональная дифференциация по этому показателю: в 2006 г. наименьшее значение составляло 2 года в Форт-Вейне, наибольшее — 11,4 года в Лос-Анджелесе<sup>13</sup>.

Однако используемая в России методика расчета коэффициента доступности жилья помимо очевидных достоинств, таких как простота расчета и наглядность, имеет и недостатки, которые не позволяют применять его в качестве единственного показателя доступности приобретения жилья, особенно при сравнении с другими странами. Рассмотрим эти недостатки подробнее.

1. *Существенные расхождения средних и медианных показателей.* Разница в доходах различных групп населения в России значительно больше, чем в сравниваемых странах, поэтому значение среднего дохода по России (по данным Росстата — 9911 руб. в месяц на человека в 2006 г.) превосходит доходы многих категорий граждан (особенно в отдельных регионах) в разы.

Достаточно большой разрыв между средними и медианными доходами населения в России обуславливает значительное расхождение в оценках доступности жилья. По нашим расчетам, средние доходы, в России в 2006 г. были в 1,3 раза выше, чем медианные (в 2005 г. — в 1,4 раза); в Ростовской области в 2004 г. — в 1,3 раза; в Калининградской области в 2004 г. — в 1,2 раза. В Москве, по более ранним оценкам, средние доходы превышали медианные более чем в 2,2 раза. Это означает, что использование значений **средних** доходов вместо медианных приводит к завышению оценки доступности жилья (занижению значения коэффициента доступности жилья) по России в 1,3 раза.

Использование показателя «средняя стоимость 1 кв. м жилья» способно сильно исказить фактическую ситуацию. Например, могут существовать два рынка жилья с одинаковыми средними показателями, но на одном продаются 90% дешевых домов низкого качества и 10% очень дорогих, престижных домов, а на другом распределение жилья по стоимости и качеству является более равномерным.

2. *Несопоставимость показателя «стандарт площади жилья».* В России в качестве значения такого показателя принимается 54 кв. м. Это значение отличается от значения площади жилища, приходящейся на одного человека (по данным Росстата, на копен 2005 г. — 20,8 кв. м), в расчете на трех членов семьи, что составляет 62,4 кв. м. Однако, учитывая, что площадь жилища, приходящаяся на одного члена семьи, обратно пропорциональна размеру семьи, размер жилья в 54 кв. м для семьи из трех человек представляется оправданным. При этом средний размер квартиры, по данным Росстата, в 2005 г. составлял 50,4 кв. м. В то же время для европейских стран средний размер жилой единицы в 1,5 — 2 раза выше (например, в Великобритании — 86,9 кв. м, в Германии — 89,7, в Дании — 109,1 кв. м<sup>14</sup>).

3. *Меньшая доля сбережений отдельных категорий граждан.* Абсолютная величина дохода многих категорий граждан такова, что его доля, которая может направляться на накопления, значительно меньше, чем в сравниваемых странах.

4. *Меньшая доступность ипотечных кредитов.* В отличие от европейских стран и США в России становление системы ипотечного жилищного кредитования населения находится еще на начальном этапе. Для многих категорий граждан единственным способом приобрести жилье попрежнему остается накопление его полной стоимости.

Некоторые исследователи предлагают свои методики расчета показателей доступности жилья. Так, А. Старовойтов рассчитывает индекс доступности жилья на первичном и вторичном рынках для домохозяйства размером 2,7 человек и размеров жилья в 85 и .54 кв. м соответственно<sup>1</sup>. Г. Стерник и А. Краснопольская для измерения доступности жилья с учетом ипотечных кредитов предлагают использовать коэффициент, отражающий время накопления первоначального взноса по ипотечному кредиту<sup>11</sup>.

Таким образом, целесообразно характеризовать доступность приобретения жилья с помощью не только рассмотренного выше коэффициента, но и других показателей, учитывающих различные доли сбережений разных категорий граждан и доступность ипотечных кредитов.

#### **Показатель доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств**

В ФЦП «Жилище» для оценки доступности приобретения жилья используется следующий показатель: «доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств». Он позволяет более точно и комплексно оценить доступность приобретения жилья на основе данных о распределении населения по уровню доходов и параметров предлагаемых на рынке ипотечных кредитов. Подробный алгоритм расчета данного показателя представлен в Приложении № 9 к ФЦП «Жилище». Кратко он может быть описан следующим образом.

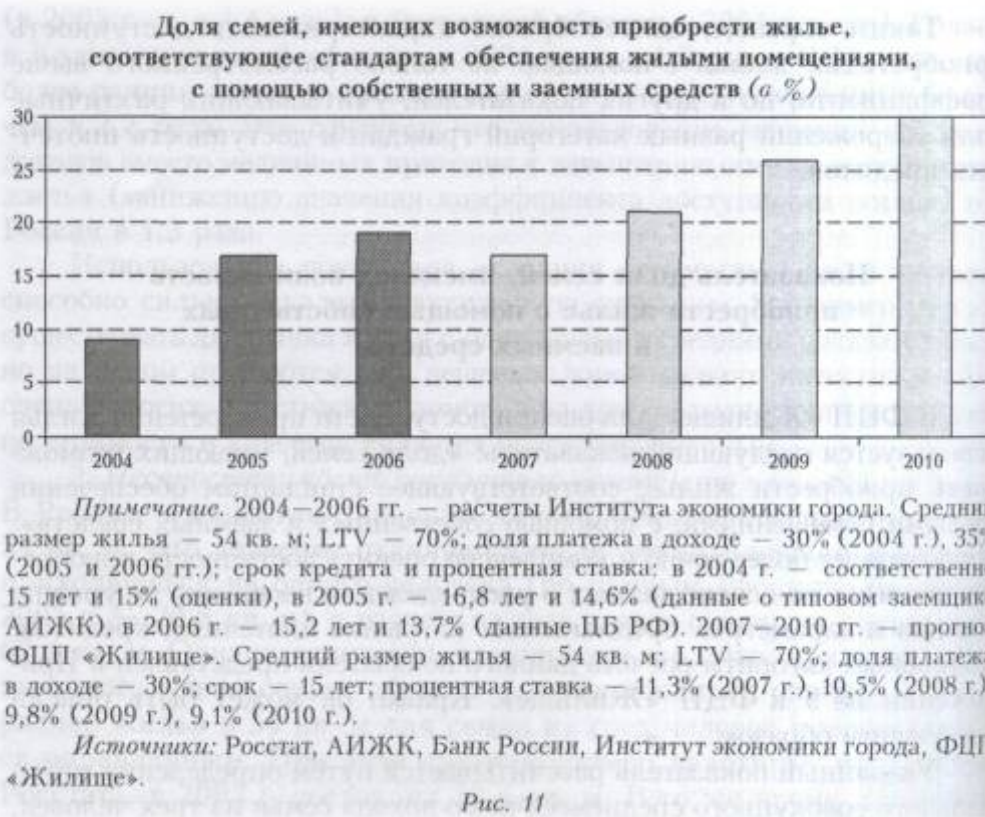
Указанный показатель рассчитывается путем определения минимального совокупного среднемесячного дохода семьи из трех человек, необходимого для приобретения стандартного

жилья за счет собственных и заемных средств, и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода. Минимальный совокупный доход семьи, необходимый для приобретения жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями (54 кв. м для семьи из трех человек), за счет собственных и заемных средств, определяется по формуле:

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

где: 77 — минимальный совокупный доход семьи из трех человек (руб. в месяц); LTV — доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (%); P - средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (руб., в среднем за год); i — процентная ставка по ипотечному кредиту или займу (% в год); t — срок кредита или займа (лет); PI — доля платежа по ипотечному жилищному кредиту (займу) в доходах семьи(%).

Доля домохозяйств с совокупным доходом выше минимального определяется исходя из данных об их распределении по уровню среднемесячного дохода. Ввиду отсутствия официальной информации 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 2004 г. значение рассматриваемого показателя составляло 9%, а к 2010 г. в рамках национального проекта планируется, что 30% семей будут иметь возможность приобрести жилье за счет собственных и заемных средств (см. рис. 11).



Отметим, что благодаря успешному развитию ипотечного кредитования и улучшению его условий (снижению процентных ставок, увеличению сроков кредитования и др.) наблюдается существенная положительная динамика данного показателя. В 2006 г. он составил 19% при планируемом в соответствии с ФЦП «Жилище» его значении — 14%.

## Модифицированный коэффициент доступности жилья

Для более точной оценки возможности приобретения жилья с точки зрения соотношения цен на жилье и доходов населения, которые могут быть направлены на его приобретение, мы предлагаем использовать также модифицированный коэффициент доступности жилья. Данный коэффициент рассчитывается как *отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв. м) к среднему годовому доходу семьи из трех человек за вычетом обязательных расходов и расходов на удовлетворение основных потребностей семьи*.

Модифицированный коэффициент доступности жилья показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения жилья, откладывая все свои доходы, превышающие минимальные

средства, необходимые для питания и удовлетворения иных базовых потребностей. Данный показатель, как и рассмотренный выше коэффициент доступности жилья, не учитывает возможности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов и отражает лишь фактически сложившееся соотношение между средними ценами на жилье, средними доходами и первоочередными расходами.

В качестве показателя первоочередных расходов домохозяйства можно использовать данные о прожиточном минимуме. Ряд авторов<sup>17</sup> предлагают применять показатель «потребительские расходы», что, на наш взгляд, неверно, так как в соответствии с методологией Росстата они включают в себя все текущие расходы на товары и услуги для использования домашним хозяйством или его отдельными членами<sup>1\*</sup>. Таким образом, в состав потребительских расходов входят не только расходы на товары и услуги первой необходимости, но и, например, расходы на приобретение жилья и предметов роскоши. Следовательно, использование данного показателя для учета первоочередных расходов ведет к завышению (ухудшению) значений модифицированного коэффициента доступности жилья.



*Примечание.* Значения модифицированного коэффициента доступности жилья за 2005 и 2006 гг. носят оценочный характер в связи с отсутствием официальных данных о прожиточном минимуме в 2005 и 2006 гг. Из-за отсутствия федерального закона, устанавливающего состав потребительской корзины в целом по России на 2005 г., правительство РФ не располагало законодательной базой для принятия постановлений о прожиточном минимуме. 31 марта 2006 г. был принят Федеральный закон № 44-ФЗ «О потребительской корзине в целом по Российской Федерации», действие которого распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2005 г., однако прожиточный минимум ни на 2005, ни на 2006 г. на момент написания статьи (май 2007 г.) утвержден не был.

*Источник:* расчеты Института экономики города по данным Росстата.

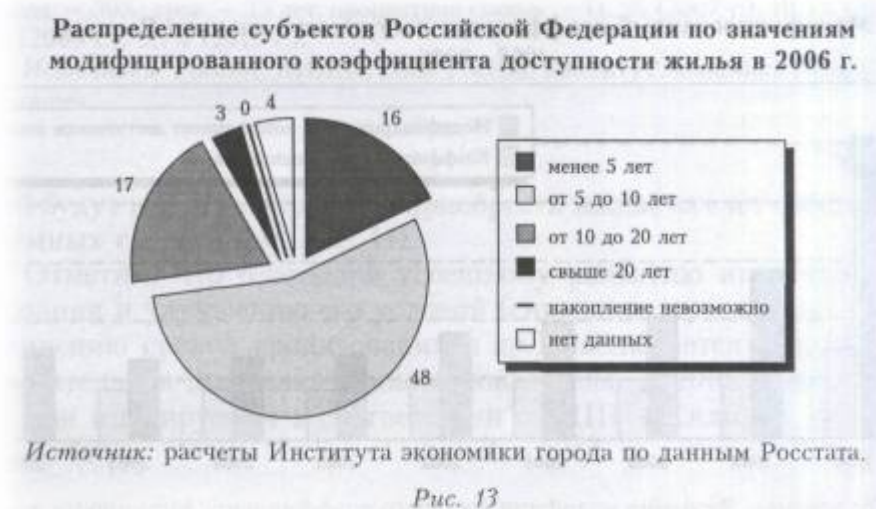
Рис. 12

На рисунке 12 приведены значения модифицированного коэффициента доступности жилья в России. В 1998 г. он был в 3,4 раза выше коэффициента доступности жилья, а в 2004 г. разрыв сократился до 45%.

С учетом прожиточного минимума наиболее доступно для приобретения жилье в Магаданской области и в Таймырском АО. Жителям этих субъектов Федерации со средними доходами в соответствии с модифицированным коэффициентом доступности жилья нужно коптить средства в указанных целях в течение 2,5 лет. В Республике Калмыкия, исходя из

значения данного коэффициента, семья со средними доходами сможет приобрести среднее жилье только через 29,5 лет.

На рисунке 13 приведено распределение количества субъектов Российской Федерации по значениям модифицированного коэффициента доступности жилья в 2006 г. В 20 субъектах (22%) семье из трех человек со средними доходами для приобретения стандартной квартиры необходимо осуществлять накопления в течение более 10 лет, а в 16 субъектах — менее 5 лет.



По сравнению с 1998 г. возможности семей делать накопления улучшились: в 1998 г. в 17 субъектах Российской Федерации семьи со средними доходами не располагали ими, так как прожиточный минимум превышал их доходы, а в 2006 г. такие субъекты уже отсутствовали.

Отметим, что минимальный уровень потребительских расходов домохозяйства учитывается в настоящее время в качестве одного из критериев признания граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, малоимущими<sup>19</sup>.

### Индекс возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита

Для учета вероятности получения ипотечного кредита рассмотрим другую модификацию коэффициента доступности жилья — *индекс возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита*. Он показывает соотношение доходов домохозяйства из трех человек и доходов, которые необходимо иметь для приобретения стандартного жилья размером 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях (см. табл.).

на стандартных условиях (см. табл.).

Таблица

**Основные параметры, используемые при расчете индекса возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита**

	1998 г.	1999 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
Срок кредита, лет	3	5	10	10	10	15	15	16,8	15,2
Процентная ставка, годовая, %	40	35	30	25	20	18	15	14,6	13,7
LTV, %	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Платеж к доходу, %	30	30	30	30	30	30	30	35	35
Средняя площадь жилья, кв. м	54	54	54	54	54	54	54	54	54

Источники: LTV, платеж к доходу — оценки Института экономики города; срок кредита, процентная ставка — оценки Института экономики города (1998–2004 гг.), данные о типовом заемщике АИЖК (2005 г.), данные Банка России (2006 г.).

Значение индекса возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита, равное 100%, означает, что домохозяйство из трех человек имеет доходы, точно соответствующие необходимым для приобретения стандартного жилья с помощью ипотечного кредита на средних условиях. Если значение индекса меньше 100%, то данное домохозяйство не

в состоянии приобрести стандартное жилье.

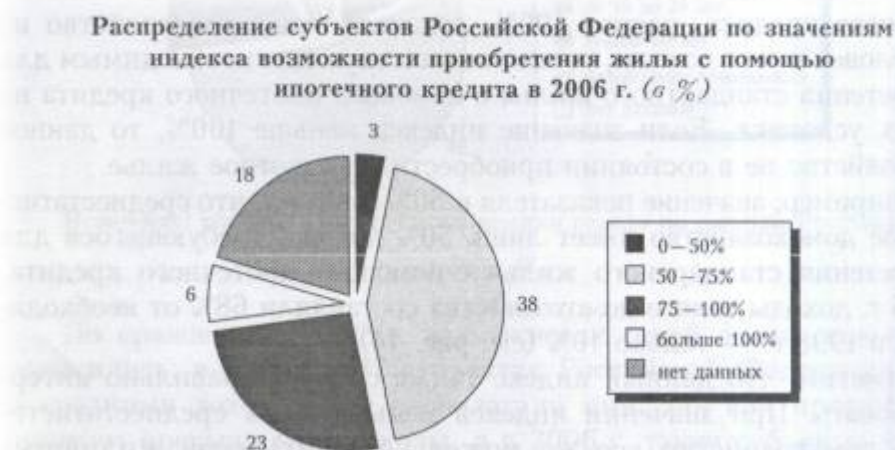
Например, значение показателя в 50% означает, что среднестатистическое домохозяйство имеет лишь 50% дохода, требуемого для приобретения стандартного жилья с помощью ипотечного кредита. В 2006 г. доходы такого домохозяйства составляли 68% от необходимых, а в 1998 г. — только 10% (см. рис. 14).



Рис. 14

Отметим, что данный индекс также следует правильно интерпретировать. При значении индекса меньше 100% среднестатистическое домохозяйство все же может улучшить свои жилищные условия — например, увеличить размер жилья или число комнат путем продажи старого и приобретения нового жилья с помощью ипотечного кредита.

Только в шести субъектах Российской Федерации (Ханты-Мансийский АО, Тюменская область, Еврейская автономная область, Ненецкий АО, Камчатская и Калининградская области) среднестатистическая семья в 2006 г. могла приобрести стандартное жилье с использованием ипотечного кредита. Еще в 23 субъектах Федерации среднестатистическому домохозяйству не хватало до 2,5% от требуемого уровня доходов, а в трех субъектах доходы домохозяйства составляли менее половины необходимой суммы (см. рис. 15).



*Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.*

Рис. 15

Среди субъектов Российской Федерации лидерами по значению индекса возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита являются Ханты-Мансийский автономный округ (151%) и Тюменская область (125%), а отстающими — Владимирская область (46%), Удмуртская Республика (49%) и Республика Марий-Эл (49%).

Похожая ситуация наблюдалась в США в начале 1980-х годов: индекс возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита составлял 70 — 90%. К 2000 г. доступность приобретения жн.чья в Америке значительно выросла: рассматриваемый показатель достиг

140%, но в 2006 г. он снизился до 106,1%<sup>21</sup>.

\* \* \*

Проведенный анализ в целом свидетельствует о постепенном повышении доступности приобретения жилья в России. В 2004—2006 гг. доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, увеличилась с 9 до 19%, то есть более чем вдвое, несмотря на то что в 2006 г. рост цен на жилье опережал рост доходов населения. В прошлом году повысились значения коэффициента доступности жилья и модифицированного коэффициента доступности жилья. К сожалению, приобретение стандартного жилья с помощью ипотечных кредитов пока еще недоступно для семей со средним уровнем доходов. Существенной проблемой остается и сильная межрегиональная дифференциация доступности жилья, несмотря на наблюдаемую тенденцию сглаживания этих различий.

Рассмотренные в статье показатели доступности жилья обладают несомненным преимуществом с точки зрения возможности их расчета с использованием официальных статистических данных. Вместе с тем по сравнению с показателями, применяемыми за рубежом, они менее точно отражают происходящие на рынке жилья процессы.

Во-первых, эти показатели рассчитываются на основе средних, иногда — нормативных, а не медианных значений. К сожалению, утвержденная Росстатом методология не предусматривает их расчета. Целесообразно внести соответствующие изменения в действующую систему показателей официальной статистики.

Во-вторых, имеются серьезные претензии и к качеству информации Росстата о ценах на первичном и вторичном рынках жилья, хотя, справедливости ради, отметим, что это свидетельствует не столько о его «вине», сколько об отсутствии стимулов у участников рынка жилья раскрывать информацию о реальной цене сделок и недостаточном использовании данных системы государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью (речь идет, конечно же, об обобщенной информации).

Еще одна проблема — отсутствие данных, позволяющих анализировать процессы на уровне отдельных городов и поселений, поскольку не только общероссийские, но и среднерегionalные показатели не могут точно отражать тенденции, складывающиеся на локальных рынках жилья.

Проведение мониторинга и оценки результатов реализации национального жилищного проекта в различных регионах, городах и поселениях должно быть лучше обеспечено как методологически, так и статистически. Предложенную в ФЦП «Жилище» методику оценки показателей доступности жилья и представленные дополнительные показатели можно рассматривать лишь как первый шаг на пути к созданию единой методологии, которая позволит комплексно оценивать доступность жилья в России.