

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, ПОСТРОЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГНОЗНЫХ
ПОКАЗАТЕЛЕЙ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ**

**(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ
ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»)**

Москва 2018

Введение

Эффективность проводимой государственной жилищной и градостроительной политики в существенной мере зависит от качества аналитической информации о текущем и прогнозируемом состоянии основных показателей жилищной сферы.

В рамках настоящего исследования представлены методические рекомендации по оценке, а также результаты оценки следующих интегральных показателей:

- доступность жилья;
- показатели жилищного баланса.

Такие оценки представлены как на национальном уровне, так и на уровне регионов и городов.

Показатели доступности жилья позволяют судить о динамике одновременно нескольких макроэкономических показателей (доходы населения, условия ипотечного жилищного кредитования) и локальных характеристик рынков жилья (цены на жилье) с точки зрения доступности жилья для конечного потребителя.

Какие основные факторы влияли на рост доступности жилья в России в последние годы? Можем ли мы сравнивать российские показатели с зарубежными, и какие методологические различия при этом необходимо учитывать? Рост доступности жилья или повышение качества городской среды - какой выбор сделала Россия и другие страны? Доступность жилья и предложение "доступного жилья" - в чем отличия?

И, наконец, можем ли мы считать, что в России решена проблема низкой доступности жилья, если 42,6% населения могут приобрести жилье при помощи собственных средств и ипотеки? Ответы на эти и другие актуальные вопросы представлены в настоящем аналитическом докладе.

Показатели жилищного баланса позволяют делать выводы о сбалансированности либо о несбалансированности между потребностями в количестве жилых единиц и их наличием в фактическом жилищном фонде,

определять условия (в том числе в части градостроительных процессов), при которых структура жилищного фонда по типам жилья (квартиры в собственности, квартиры в жилищных кооперативах или иных формах единой собственности, индивидуальные дома) может стремиться в будущем к оптимальному (в том числе с точки зрения целей жилищной политики) распределению, определять временной горизонт решения такой задачи, прогнозировать показатели обеспеченности площадью жилья и жилыми единицами в зависимости от различных сценариев по объему и структуре ввода и выбытия жилья (например, определять эффекты политики комплексного развития территорий или эффекты политики по переселению из аварийного жилищного фонда).

Настоящий аналитический отчет состоит из 5 разделов:

1) результаты оценки и анализа стандартных показателей доступности жилья по России в целом и в разрезе регионов за 2017 г. (оценки размещены на сайте ИЭГ <http://www.urbaneconomics.ru/research/analytics/DostupnostHomeIUE1998po2017>), а также результаты расчета декомпозиции динамики показателя доли семей, которым доступно приобретение жилья при помощи собственных и заемных средств, по факторам – условия ипотечного жилищного кредитования, цены на жилье, доходы населения – за период с 2013 по 2017 гг. (см. раздел 1 Отчета);

2) предложения по усовершенствованию методики оценки доступности жилья в Российской Федерации (см. раздел 2 Отчета);

3) результаты тестовых расчетов коэффициента доступности жилья в регионах и центральных городах крупнейших городских агломераций Российской Федерации в соответствии с усовершенствованной методикой (см. раздел 3 Отчета);

4) жилищные балансы Российской Федерации и города Москвы, актуализированные по данным Росстата за 2017 г., сценарии развития жилищного фонда Российской Федерации и Москвы (см. раздел 4 Отчета);

5) жилищный баланс Московской агломерации (см. раздел 5 Отчета).

В настоящем аналитическом докладе также используются результаты исследования Фонда «Институт экономики города» «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных Российских городских агломераций», выполненного по заказу АО «ДОМ.РФ».

Содержание

РАЗДЕЛ 1. ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИИ.....	6
1.1. Показатели доступности жилья в России и их динамика в 1998-2017 гг. .	6
1.2. Сравнение доступности жилья в России и зарубежных странах	21
1.3. Оценка влияния различных факторов на динамику показателей доступности жилья.....	26
РАЗДЕЛ 2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	38
2.1. Направления совершенствования методики оценки доступности жилья в России.....	38
2.2. Предложения по совершенствованию методик оценки доступности жилья по России целом и в разрезе регионов	47
2.3. Предложения по методике оценки коэффициента доступности жилья в российских городах и городских агломерациях	51
РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАННОЙ МЕТОДИКЕ.....	68
3.1. Оценка доступности жилья в регионах России	68
3.2. Оценка доступности жилья в центральных городах крупнейших городских агломераций Российской Федерации	77
3.3. Выводы и предложения	83
РАЗДЕЛ 4. ПОСТРОЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО БАЛАНСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ГОРОДА МОСКВЫ	85
4.1. Введение.....	85
4.2. Методика построения жилищного баланса.....	87
4.3. Результаты построения жилищного баланса Российской Федерации	90
4.4. Результаты построения городского жилищного баланса	106
4.5. Заключение	111
РАЗДЕЛ 5. ПОСТРОЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО БАЛАНСА МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ	113
5.1. Особенности жилищного баланса Московской агломерации	113
5.2. Методология расчета аналитических показателей.....	115
5.3. Проблемы используемых данных и их решение	118
5.4. Выводы по итогам построения жилищного баланса Московской агломерации	120
ПРИЛОЖЕНИЕ	129
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	131

РАЗДЕЛ 1. ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИИ

1.1. Показатели доступности жилья в России и их динамика в 1998-2017 гг.

Показатели доступности жилья регулярно рассчитываются и публикуются Институтом экономики города по мере публикации Росстатом и Банком России необходимых официальных данных. К таким показателям относятся коэффициент доступности жилья, индекс доступности приобретения жилья и доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

Коэффициент доступности жилья (*Housing price to income ratio*, далее – *КДЖ*) рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры в 54 кв. м к средним доходам семьи из 3 человек 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 на приобретение квартиры. Этот коэффициент является наиболее простым для расчета и повсеместно используется в российской и зарубежной статистике, а также является одним из целевых показателей федеральной целевой государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России».

Индекс доступности приобретения жилья (*Housing affordability index*, далее – *ИДПЖ*) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. 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). Этот индекс также используется в зарубежной практике.

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств рассчитывается путем определения минимального среднемесячного дохода, 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. Ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода используются данные о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода. Полученная доля семей не только отражает изменения относительной стоимости жилья и доступности заемных средств, а учитывает также влияние на доступность жилья неравенства населения по доходам¹.

Коэффициент доступности жилья рассчитывается с 1998 года, а индекс доступности приобретения жилья и доля семей – с 2006. Последний расчетный год – 2017, в связи с запаздыванием данных официальной статистики.

Такие показатели рассчитываются по России в целом и в разрезе субъектов Российской Федерации, поскольку необходимые регулярные данные Росстата для расчета в разрезе муниципальных образований (локальных рынков жилья) отсутствуют.

¹ Тем не менее, в отличие от двух других показателей, у доли семей наличествует существенный недостаток, связанный с плохой масштабируемостью. При приближении к достаточно малым или большим значениям показателя, изменения становятся заметно меньше, так как распределение имеет крайне малую плотность на концах.

Динамика доступности жилья в России в 1998-2017 гг.

Теоретически, для оценки динамики доступности жилья можно использовать любой из трех индексов, однако в отношении индекса доступности приобретения жилья и доли семей необходимые данные доступны только с 2006 года. ИДПЖ позволяет учесть в динамике колебания ипотечной ставки, серьезно влияющие на доступность жилья, особенно для малоимущих слоев населения. При этом рынок ипотечных кредитов характеризуется высокой волатильностью по времени, но низкой территориальной дифференциацией. Поэтому при сравнении доступности жилья в разрезе отдельных регионов страны показатели КДЖ и ИДПЖ вряд ли будут заметно отличаться. Показатель же доли семей значимо отличается от них тем, что учитывает также распределение населения по уровню доходов, а не только средние значения. В связи с этим, он более точно показывает доступность в районах с высокой дифференциацией по доходам, в то время как ИДПЖ и КДЖ склонны преувеличивать доступность жилья в таких регионах.

Таким образом, наиболее полно доступность жилья в России отражает показатель доли семей, которым доступно приобретение жилья с помощью ипотеки, так как этот показатель учитывает условия ипотечного жилищного кредитования, а также уровень неравенства населения по доходу (распределение населения по уровню среднедушевого дохода). С другой стороны, в целях международных сопоставлений более подходящим является коэффициент доступности жилья, который традиционно используется для оценки доступности жилья в зарубежных странах.

На рисунках 1.1-1.3 показана динамика доступности жилья по каждому из трех показателей за период наблюдений. Можно заметить, что хотя незначительные отличия присутствуют, основной тренд сохраняется для каждого из показателей – рост доступности жилья.

Так, индекс доступности приобретения жилья за последние 10 лет увеличился с 66% до 116%, таким образом, средний доход семьи уже

превышает необходимый доход семьи для приобретения квартиры площадью 54 кв. м с ипотекой на 6%. Коэффициент доступности жилья сократился за 10 лет на 2 года – с 5,3 до 3,3 лет, а доля семей, имеющая возможность приобрести жилье при помощи ипотеки, увеличилась с 17,7% до 42,6%.

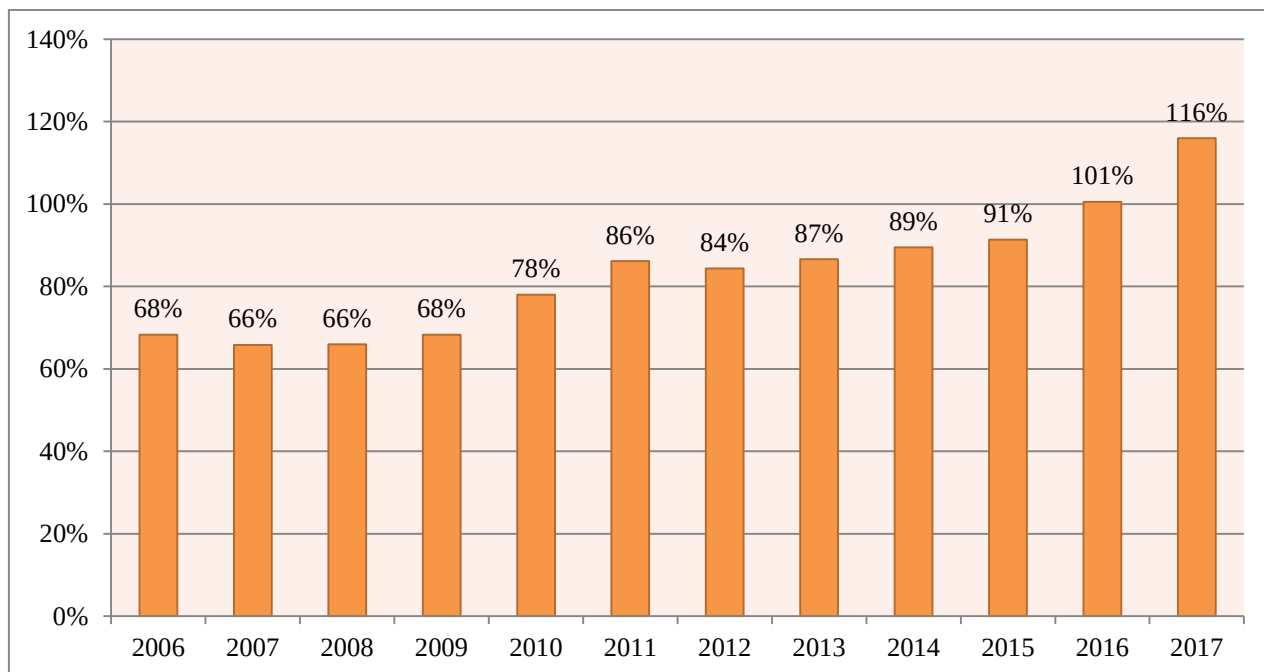


Рисунок 1.1 – Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2006-2017 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

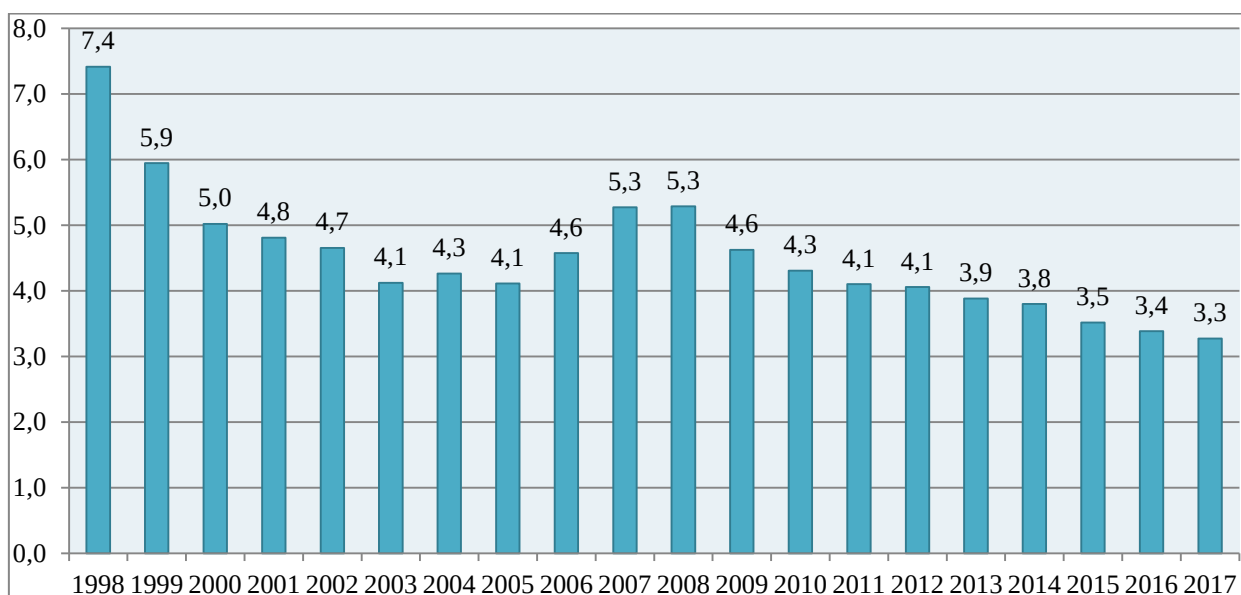


Рисунок 1.2 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 1998-2017 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

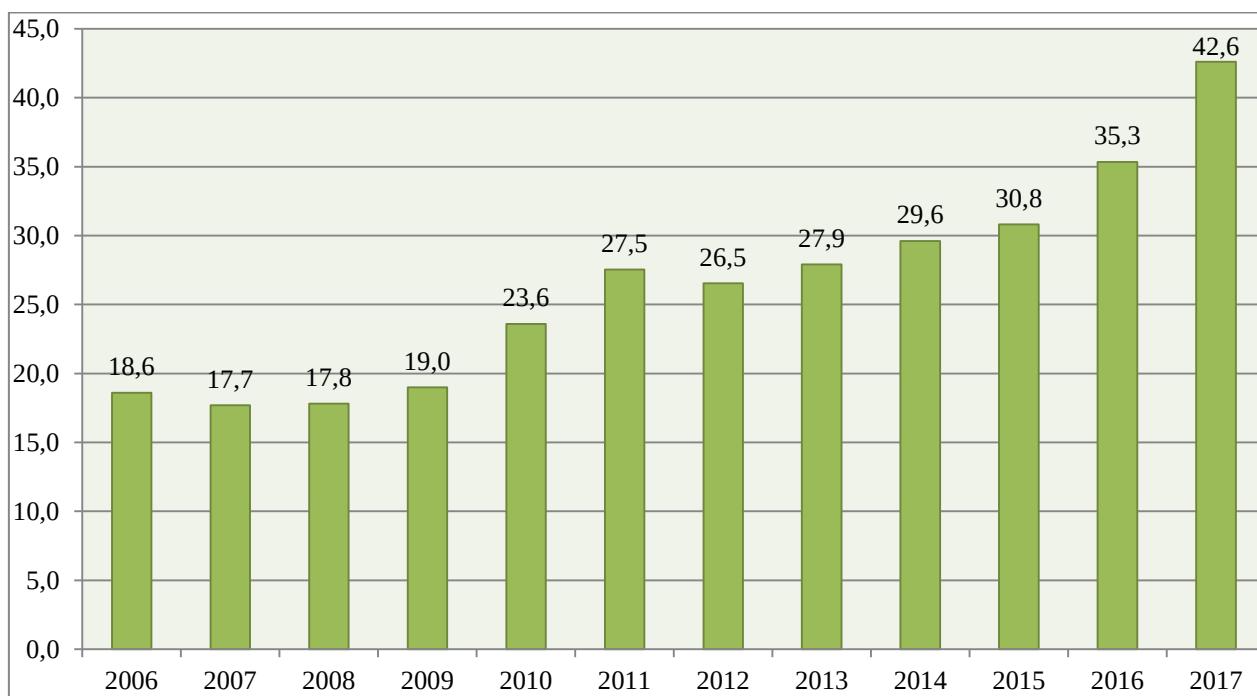


Рисунок 1.3 – Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, в целом по Российской Федерации в 2006-2017 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

В целом по Российской Федерации наблюдается в последние годы рост доступности жилья, что отражается в динамике всех трех показателей. Основной движущей силой является снижение цен на жилье относительно доходов населения, вызванное сокращением спроса населения на жилье в результате экономического кризиса, с одной стороны, и увеличением предложения жилья на первичном рынке, с другой стороны. Более подробно анализ факторов увеличения доступности жилья в России представлен в подразделе 1.3.

В 2017 г. показатель доли семей, имеющих возможность приобрести жилье при помощи собственных и заемных средств, составил 42,6%. Напомним, что данный показатель 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 68,7

тыс. руб.²; срок и ставка ипотечного кредита – соответственно 186,8 мес. и 10,6% годовых³; размер кредита – 70% от цены квартиры; отношение ипотечного платежа к месячному доходу семьи – 35%.

Важно отметить, что, несмотря на положительную динамику такого показателя доступности жилья, тем не менее, при интерпретации полученных результатов важно понимать, что, как и любые агрегированные статистические показатели, рассматриваемый показатель доступности жилья весьма условен и не может служить универсальной мерой доступности жилья для каждого конкретного города или каждой конкретной семьи в конкретный момент времени.

В реальности далеко не каждая семья соответствует используемым параметрам расчета – состоит из 3 человек, имеет доход на одного члена семьи, равный среднедушевому по России. Кроме того, цены на жилье в каждом конкретном городе могут существенно отличаться от среднероссийских цен. Также важен и абсолютный размер семейного дохода, а также той его части, которая остается после оплаты ипотечного кредита, с точки зрения достаточности таких доходов для финансирования иных необходимых семейных расходов.

Например, в 2017 году в среднем по России цена квартиры общей площадью 54 кв. м составила 3,7 млн кв. м. При условии финансирования приобретения такой квартиры при помощи ипотеки в размере 70% от цены, то есть в размере 2,6 млн руб., и средних условиях ипотечного кредитования в России в 2017 году ежемесячный ипотечный платеж составляет 28,5 тыс. руб. При допущении, что такой платеж составляет не более 35% дохода семьи, необходимый доход семьи составляет 81,4 тыс. руб. в месяц. В данном случае для семьи из трех человек при таком семейном доходе среднедушевой доход оценивается на уровне 27,1 тыс. руб. в месяц (далее, если предположить, что распределение семей по доходу и распределение

² Расчет ИЭГ по данным Росстата.

³ Данные Банка России по итогам 2017 года.

населения по среднедушевому доходу совпадают, то такой доход и выше имеют 42,6% семей).

При таком расчете получается, что ежемесячно семья располагает 52,9 тыс. руб. для финансирования всех иных необходимых расходов – оплата за услуги ЖКХ, расходы на питание, одежду, образование, медицину, отдых, приобретение иных товаров длительного пользования и текущего потребления, а также на сбережения.

Даже на таком условном примере довольно ярко видно, что после внесения ежемесячного взноса за ипотечный кредит остаточный доход семьи не столь велик, чтобы говорить о высокой доступности приобретения жилья.

Так, например, если для 10% домохозяйств с самыми высокими доходами потребительские расходы в среднем на одного члена домохозяйства составляют 47 тыс. руб. в месяц (см. таблицу 1.1), а среднедушевой доход – 93 тыс. руб. в месяц (см. рисунок 1.4⁴), то после вычета расходов на оплату ипотечного кредита при покупке квартиры 54 кв. м (хотя и маловероятно приобретение такого малогабаритного жилья гражданами данной доходной группы) – 9 тыс. руб. на человека, остаточный доход составит 37 тыс. руб. в месяц на члена семьи (111 тыс. руб. на семью). Данная сумма может быть вполне приемлема для финансирования обязательных платежей (в т.ч. налогов), сбережений или приобретения иных товаров длительного пользования.

При переходе к последующим доходным группам остаточный доход стремительно снижается:

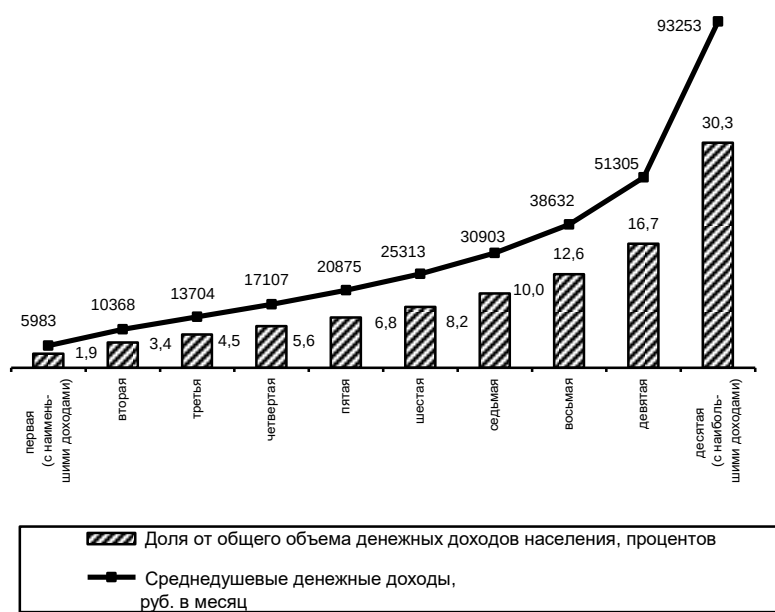
- для *девятой децильной группы* сумма остаточного дохода составит 15 тыс. руб. на человека, или 45 тыс. руб. на семью;

- для *восьмой децильной группы* сумма остаточного дохода составит 8,4 тыс. руб. на человека, или 25,2 тыс. руб. на семью;

⁴ Последние данные Росстата о среднедушевых доходах населения в разрезе децильных групп доступны за 2016 г. Учитывая, что в 2017 г. распределение населения по данному показателю практически не изменилось (на уровне погрешности), такие данные можно использовать для настоящего расчета.

- для *седьмой децильной группы* сумма остаточного дохода составит 4,5 тыс. руб. на человека, или 13,5 тыс. руб. на семью.

Таким образом, несмотря на то, что формально приобретение квартиры доступно 42,6% семей (седьмая-десятая децильные группы), сумму остаточного дохода можно считать приемлемой для финансирования сбережений или приобретения иных товаров длительного пользования только для семей десятой децильной группы. У семей из седьмой децильной группы практически не остается средств на такие расходы.



¹⁾ Оценка на основе материалов выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств и макроэкономического показателя среднедушевых денежных доходов населения.

Рисунок 1.4 - Распределение общего объема денежных доходов по 10-процентным группам населения в 2016 г.

Источник: Росстат

Таблица 1.1. Расходы в среднем на члена домохозяйства в месяц по размеру располагаемых ресурсов по 10-ти процентным группам, рублей

Показатель	Первая	Вторая	Третья	Четвертая	Пятая	Шестая	Седьмая	Восьмая	Девятая	Десятая
Расходы на потребление - всего	5262,6	7638,6	9285,7	10903,4	12609,1	14599,2	17443,1	21208,3	26828,7	47420,5
из них на:										
домашнее питание	2756,0	3762,3	4357,4	4790,8	5242,9	5771,4	6485,9	7196,8	7906,6	9039,0
алкогольные напитки, табачные изделия	150,8	217,9	269,8	323,7	367,2	445,1	531,2	671,1	784,3	1253,2
одежду и обувь	396,0	597,1	747,7	906,7	1069,2	1265,4	1505,8	1864,8	2390,4	3935,4
жилищно-коммунальные услуги и топливо	726,5	1031,0	1235,1	1445,9	1637,6	1826,8	2008,8	2274,4	2647,6	3513,1
предметы домашнего обихода, бытовую технику и уход за домом	152,4	254,5	367,9	478,9	607,1	744,0	927,1	1286,3	1487,0	2617,6
здравоохранение	123,4	208,2	276,8	365,5	442,3	520,8	633,9	879,2	1069,6	1835,9
транспорт	259,5	485,8	653,4	847,9	1036,0	1337,4	1783,4	2447,5	3639,0	14380,2
связь	219,9	299,6	349,2	396,5	461,7	535,3	603,5	673,9	804,0	947,7
организацию отдыха и культурные мероприятия	136,9	234,8	325,2	439,8	602,5	739,8	1116,9	1554,5	2741,7	3663,3
образование	17,9	32,4	51,4	92,5	107,8	140,8	179,2	236,8	240,2	188,1
гостиницы, кафе и рестораны	49,5	90,8	119,4	173,9	243,3	326,1	475,5	627,7	1031,7	2359,8
другие товары и услуги	271,3	419,1	526,8	633,3	776,8	925,1	1162,5	1457,1	1992,4	3513,9
стоимость услуг, предоставленных работодателем бесплатно или по льготным ценам.	2,5	5,1	5,6	8,0	14,7	21,2	29,4	38,2	94,2	173,3

Источник: по данным Росстата «Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств в 2017 году (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств)».

http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_102/Main.htm

Если предположить, что процент по ипотеке будет снижен с 10,6% до 8%⁵, то минимальный необходимый душевой доход на члена домохозяйства при расчете доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с ипотекой, составит 23,2 тыс. рублей. Такой или более высокий доход имеют уже 54,2% населения (то есть шестая-десятая децильные группы). Однако сумма остаточного дохода, например, в шестой группе (с самыми низкими доходами из числа шестой-десятой децильных групп), составит всего 3 тыс. руб. в месяц на человека, то есть практические никаких средств, в том числе на непредвиденные расходы, не останется.

Таким образом, даже при довольно радикальном снижении ставок по ипотеке и сохранении цен на жилье и доходов населения на текущем уровне такого же радикального повышения доступности жилья не происходит, поскольку при переходе в группы со все более низкими доходами сумма абсолютного дохода становится слишком низкой (даже при сохранении максимального соотношения между ипотечным платежом и доходом - 35%).

Далее рассмотрим, как меняется уровень доступности жилья в зависимости от размера и состава семьи (см. таблицу 1.2).

Возьмем для примера семью из четырех человек: двое родителей и два разнополых ребенка. Для нормального проживания такой семье необходима четырехкомнатная квартира со средней общей площадью порядка 100 кв. м. В случае приобретения такой квартиры ипотечный платеж составит 53 тыс. руб. в месяц (при существующих сегодня ставках ипотечного кредитования), а минимальный необходимый доход семьи – 150 тыс. руб. в месяц. Таким образом, каждый из родителей должен зарабатывать 75 тыс. руб. в месяц. Такой доход имеют только 6,3% семей.

⁵ Паспорт национального проекта "Жилье и городская среда" (утв. президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24 декабря 2018 г. № 16).

Таблица 1.2. Уровень доступности жилья в зависимости от размера и состава семьи

№	Состав и размер семьи	Площадь квартиры, кв. м	Необходимый минимальный доход семьи, тыс. руб.	Ипотечный платеж, тыс. руб.	Необходимый минимальный доход каждого из родителей, тыс. руб.	Доля семей, %
1	Двое родителей и два разнополых ребенка	100	150	53	75	6,3
2	Двое родителей и один ребенок	75	113	40	57	12,4
3	Один родитель и двое детей	75	113	40	113	1,9

Таким образом, выводы об уровне доступности жилья с помощью ипотеки весьма чувствительны к предпосылкам расчета:

1) чем ниже абсолютное значение семейного дохода, тем меньше средств остается у семьи для финансирования иных расходов и сбережений после уплаты платежа в счет погашения ипотечного кредита, и тем рискованнее становится приобретение жилья с ипотекой, поскольку повышается уровень неопределенности по поводу возможности осуществления других расходов в будущем, особенно с учетом возможного снижения доходов семьи;

2) чем больше количество детей в семье, тем ниже доступность жилья для такой семьи, поскольку потребность в площади жилья возрастает, а размер дохода в расчете на члена семьи снижается.

И, наконец, при интерпретации показателей доступности жилья необходимо учитывать, что состав семей, которым доступно приобретение жилья, может лишь частично пересекаться с составом семей, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Так, среднегодовое количество

сделок с жильем составляет примерно 3-4 млн сделок⁶, то есть жилье приобретают лишь порядка 5-8% российских семей, то есть более чем в 5 раз меньше по сравнению с количеством семей, которым доступно приобретение жилья. Другими словами, подавляющая часть семей, которым доступно приобретение жилья, не нуждается в улучшении жилищных условий, и напротив, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не могут приобрести жилье. Проблема обостряется не только ценовой доступностью приобретения жилья, а отсутствием необходимого разнообразия жилищных альтернатив для различных социальных групп населения, для которых или в силу жизненной стадии (например, молодые люди, семьи без детей), или в силу уровня доходов (например, низкооплачиваемые профессии) приобретение жилья не является подходящим способом улучшения жилищных условий. Для таких граждан необходимо предложение иных жилищных форматов, прежде всего, найма жилья на коммерческих или некоммерческих условиях, в том числе предоставления жилья государством, муниципалитетами, поддержка различных форм дешевого строительства (индивидуальное жилищное строительство, жилищная кооперация).

Другими словами, значения показателей доступности жилья скорее могут использоваться для наблюдения за динамикой доступности жилья, так как позволяют получить интегральные оценки динамики факторов, определяющих такую доступность, – условия ипотечного кредитования, цены на жилье, доходы населения.

В таблице 1.3 приведены показатели доступности жилья, рассчитанные на 2017 год для 80 регионов России. Подсчет показателей в Тюменской и Архангельской области проведен без учета автономных округов, входящих в их состав.

⁶ Оценка ИЭГ по данным формы статистической отчетности Росреестра №8.

Таблица 1.3. Показатели доступности жилья по субъектам Российской Федерации в 2017 году, а также их место в рейтинге по значению показателей

Субъект Федерации	Значение показателя			Место в рейтинге		
	ИДПЖ	КДЖ	ДС	ИДПЖ	КДЖ	ДС
Ямало-Ненецкий АО	285%	1,4	82,6	1	1	2
Магаданская область	254%	1,5	83,6	2	2	1
Республика Адыгея	199%	1,9	72,7	3	5	4
Чеченская Республика	198%	1,8	72,6	4	3	5
Ханты-Мансийский АО	192%	2,0	69,6	5	7	9
Республика Дагестан	191%	2,2	70,7	6	12	7
Курская область	187%	2,1	71,2	7	8	6
Липецкая область	187%	2,1	69,9	8	10	8
Камчатский край	185%	1,9	74,8	9	4	3
Смоленская область	183%	2,0	69,6	10	6	10
Брянская область	177%	2,1	67,6	11	9	12
Воронежская область	173%	2,2	63,7	12	14	19
Костромская область	169%	2,3	68,1	13	17	11
Орловская область	168%	2,2	66,7	14	13	14
Вологодская область	165%	2,3	67,0	15	18	13
Хабаровский край	164%	2,2	63,6	16	11	21
Ивановская область	162%	2,3	65,4	17	21	15
Ставропольский край	162%	2,3	63,3	18	20	23
Астраханская область	162%	2,3	64,2	19	15	18
Белгородская область	161%	2,3	61,3	20	19	27
Омская область	160%	2,4	60,9	21	22	28
Тамбовская область	159%	2,4	62,3	22	25	26
Республика Саха (Якутия)	157%	2,4	59,9	23	27	30
Курганская область	156%	2,5	63,5	24	33	22
Владимирская область	156%	2,5	64,2	25	31	17
Новгородская область	155%	2,5	62,8	26	29	24
Еврейская АО	155%	2,4	65,1	27	28	16
Тюменская область	154%	2,6	59,3	28	43	34
Псковская область	152%	2,4	63,6	29	26	20
Республика Татарстан	152%	2,5	57,3	30	34	39
Челябинская область	151%	2,3	62,4	31	16	25
Свердловская область	150%	2,4	56,2	32	24	45
Ярославская область	149%	2,5	59,7	33	30	32
Республика Бурятия	149%	2,6	57,2	34	39	42
Тульская область	149%	2,5	59,8	35	36	31
Сахалинская область	147%	2,5	54,7	36	37	50
Краснодарский край	146%	2,8	54,7	37	51	49
Республика Сев. Осетия - Алания	146%	2,6	59,6	38	44	33
Рязанская область	145%	2,6	58,5	39	38	36

Республика Коми	145%	2,6	57,6	40	41	38
Красноярский край	145%	2,4	56,1	41	23	46
Ульяновская область	144%	2,6	58,8	42	40	35
Кировская область	143%	2,6	60,4	43	45	29
Оренбургская область	143%	2,7	56,2	44	48	44
Удмуртская Республика	142%	2,6	57,2	45	42	41
Пензенская область	142%	2,7	58,4	46	46	37
Пермский край	140%	2,5	53,1	47	32	53
Кабардино-Балкарская Республика	138%	2,9	55,9	48	58	47
Кемеровская область	138%	2,5	56,8	49	35	43
Калужская область	137%	2,9	55,2	50	54	48
Республика Башкортостан	135%	2,7	50,2	51	47	65
Новосибирская область	135%	3,1	54,7	52	67	51
Республика Карелия	134%	2,7	57,3	53	49	40
Ростовская область	133%	2,9	51,2	54	56	59
Московская область	132%	2,8	51,0	55	50	62
Архангельская область	131%	2,8	51,6	56	52	57
Республика Калмыкия	129%	3,2	53,0	57	74	54
Самарская область	129%	3,0	50,8	58	62	64
Тверская область	129%	2,9	54,1	59	57	52
Республика Алтай	128%	3,0	50,9	60	60	63
Республика Хакасия	127%	2,9	51,2	61	55	61
Томская область	127%	3,0	52,4	62	61	55
Карачаево-Черкесская Республика	126%	3,3	51,2	63	75	60
Алтайский край	126%	2,9	49,7	64	53	66
Волгоградская область	124%	3,0	51,5	65	63	58
Чувашская Республика	124%	3,2	51,9	66	70	56
Калининградская область	123%	3,1	48,9	67	66	68
Саратовская область	122%	3,2	49,3	68	73	67
Нижегородская область	120%	3,1	45,2	69	68	72
Ленинградская область	120%	2,9	46,2	70	59	70
Республика Марий Эл	119%	3,1	47,0	71	65	69
Амурская область	119%	3,1	45,0	72	69	73
Приморский край	119%	3,2	45,8	73	71	71
Забайкальский край	113%	3,3	43,5	74	76	74
Республика Ингушетия	110%	3,0	42,4	75	64	75
Иркутская область	109%	3,2	41,5	76	72	76
Республика Мордовия	106%	3,6	40,7	77	78	77
Санкт-Петербург	98%	3,6	34,1	78	77	78
Республика Тыва	78%	4,7	23,8	79	79	79
Москва	77%	4,9	23,4	80	80	80

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России

Лидерами по доступности жилья стали Ямало-Ненецкий автономный округ и Магаданская область, также сравнительно высокие показатели характерны для Республики Адыгея, Камчатского края, Чеченской Республики, Курской области и Ханты-Мансийского автономного округа. Указанные субъекты весьма существенно различаются по своей экономической специализации, и высокая доступность жилья в них обуславливается различными по своей природе причинами. Для некоторых северных и дальневосточных регионов важнейшими факторами являются низкая плотность населения, высокий уровень зарплат и существенный миграционный отток. Доступность жилья в Адыгее обуславливается скорее высокими темпами жилищного строительства. Для Чеченской Республики и Республики Дагестан основным фактором является высокий миграционный отток. В целом, дальнейшее исследование конкретных факторов, влияющих на доступность жилья, представляет из себя интересную задачу. Например, отрицательный миграционный прирост характерен для многих республик Северного Кавказа, однако Дагестан и Чеченская Республика оказались в числе лучших по доступности жилья регионов, а Республика Ингушетия находится далеко внизу рейтинга, то есть простое объяснение, предложенное выше, требует дальнейших пояснений и уточнений.

Последнее место по доступности жилья по всем трем показателям заняла Москва, предпоследнее – Республика Тыва. Также к регионам с наименьшей доступностью можно отнести Санкт-Петербург, Республику Мордовия, Иркутскую область и Забайкальский край. Любопытно, что самая тяжелая ситуация складывается как в наиболее успешных регионах России, где высокие цены часто связывают с перенаселенностью и миграцией, так и в некоторых Сибирских регионах с невысокими средними зарплатами и убывающим населением.

1.2. Сравнение доступности жилья в России и зарубежных странах

Как уже указывалось выше, в целях сравнения России с другими странами по уровню доступности жилья целесообразнее использовать коэффициент доступности жилья.

Во-первых, в России в отличие от большинства развитых зарубежных стран (США, Канада, Австралия, страны Европы) пока отсутствует специальное государственное регулирование и, соответственно, государственные, муниципальные жилищные программы, определяющие само понятие «доступное жилье» (анг. - «*affordable housing*»).

В зарубежной практике под доступным жильем понимается жилье, расходы на оплату которого (в форме арендной платы) не превышают определенную долю семейного дохода (обычно 30–35%). Для соответствующих оценок и расчетов такой семейный доход обычно определяется городами или штатами (провинциями, регионами) и реже - на национальном уровне - в долях от медианного дохода семьи в соответствующей юрисдикции – например, 80% медианного дохода семьи в метрополитенском ареале (американское название статистической единицы агломераций)⁷.

Уровень доступности жилья в зарубежных странах может оцениваться различными методами. Наиболее распространен подход к оценке доступности жилья по показателю, характеризующему количество лет, в течение которых семье необходимо полностью сберегать свои доходы для приобретения жилья (аналог описанного выше коэффициента доступности жилья). Данный показатель может иметь разные названия, например, «*median multiple*» или «*housing price to income ratio*». Значения данного показателя в отдельных странах приведены в таблице 1.4.

Отличительной особенностью расчета данного показателя доступности жилья в зарубежных методиках (в отличие от описанной выше методики

⁷ См. описание международных подходов к оценке доступности жилья: Косарева Н.Б., Туманов А.А. (2007). Об оценке доступности жилья в России. Вопросы экономики, 7.

расчета КДЖ в России) является то, что используются *медианные* цены жилых единиц и *медианные* доходы семей в юрисдикции – городе, штате, стране. При этом важно отметить, что в крупнейших мировых городах и городских агломерациях преобладающей формой жилья является не жилье в собственности проживающего, а аренда жилья у институционального арендодателя (частного или государственного). Однако это не мешает проводить анализ доступности жилья по указанному методу.

Таблица 1.4. Коэффициент доступности жилья в некоторых зарубежных странах (отношение медианной цены жилья к медианному доходу домохозяйства) в 2017 г.

Страна	Коэффициент доступности жилья
Китай (Гонконг)	19,4
Австралия	5,9
Новая Зеландия	5,8
Япония	5,8
Сингапур	4,8
Великобритания	4,5
Канада	3,9
США	3,7
Ирландия	3,7

Источник: 13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2018. <https://fcpp.org/wp-content/uploads/dhi2018-fcpp.pdf>

В России, несмотря на отсутствие понятия «доступное жилье», на официальном государственном уровне таргетируется показатель, аналогичный зарубежному показателю, описанному выше, а именно – коэффициент доступности жилья. Данный показатель утвержден в качестве целевого показателя развития жилищной сферы в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и

коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (утверждена в новой редакции постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года №1710).

Напомним, что коэффициент доступности жилья в России обычно рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м (по 18 кв. м на каждого члена среднестатистического домохозяйства, состоящего из 3 человек) к среднему доходу семьи из 3 человек за год, рассчитанному на основе среднедушевого дохода россиян.

Так, в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» (в редакции от 30 декабря 2017 г.) установлены целевые значения коэффициента доступности жилья до 2025 г. включительно (см. таблицу 1.5).

Таблица 1.5. Целевые значения коэффициента доступности жилья государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
КДЖ, лет	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3

Источник: Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (в редакции от 30 декабря 2017 г.)

Согласно признанной на международном уровне методике Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат), существует общепринятая классификация рынков жилья по критерию доступности (табл. 1.6).

Таблица 1.6. Классификация рынков жилья по критерию доступности

Категория рынка по уровню доступности жилья	Значение КДЖ
Жилье доступно (affordable)	До 3 лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет

Источник: www.demografia.com.

Согласно международной классификации, жилье в России в среднем можно считать доступным. Так, уже в 2017 г. значение коэффициента доступности жилья составило, по данным государственной программы, 2,6 года – ниже, чем среднее значение КДЖ, например, в Великобритании, которое составило 4,5 года в 2017 году, что на первый взгляд говорит о более высокой доступности жилья в Российской Федерации.

Но, по оценке Института экономики города, в России коэффициент доступности жилья составил в 2017 г. 3,3 года, а не 2,6 года, то есть жилье можно считать не очень доступным (примерно на уровне, например, США – 3,7 лет).

Отличие оценок Института экономики города от оценок в государственной программе состоит в используемом показателе цен на жилье. Институт экономики города с 2011 г. использует средние цены 1 кв. м жилья, рассчитанные по индексам цен на жилье, публикуемым Росстатом, а в государственной программе применяются данные Росстата о средних ценах 1 кв. м жилья. Считаем, что методика, используемая Институтом экономики города, более корректна, с точки зрения анализа динамических рядов, так как учитывает изменение Росстатом методологии наблюдения за ценами на рынке жилья с 2011 г. Такой подход позволяет обеспечить сопоставимость

рядов данных до и после 2011 г. Использование показателя средних цен 1 кв. м жилья, публикуемого Росстатом после 2011 г., приводит к существенному завышению коэффициента доступности жилья после 2011 года, так как изменения методики привели к снижению показателя средних цен на жилье.

В России, по данным Росстата за 2017 г., на одного жителя приходится 25,2 кв. м общей площади жилых помещений, что существенно ниже соответствующих показателей в США (около 77 кв. м на человека⁸) и средневропейского уровня (около 43 кв. м⁹). Более просторные жилые единицы имеют более высокую цену при одних и тех же ценах в расчете на 1 кв. м и соответственно менее доступны. Например, если при расчете показателя КДЖ для России увеличить площадь квартиры с 54 кв. м до 200 кв. м (средняя площадь индивидуального дома в США), то при прочих равных условия коэффициент доступности жилья в России увеличился бы с 3,3 года до 12,2 лет.

Таким образом, сложности использования КДЖ для сравнительного международного анализа доступности жилья объясняются тем, что в основе данной методики лежит сравнение цен на жилье и доходов населения, исходя из разных «стандартов» жилищной обеспеченности в разных странах. Условно говоря, при международных сопоставлениях сравнивается доступность жилых единиц разной площади, с разным числом комнат и другими различными характеристиками. В результате и получается, что в стране X более доступно жилье по сравнению со страной Y, хотя в стране X в качестве стандартной (средней, медианной) применяется гораздо меньшая по площади, числу комнат жилая единица, чем в стране Y.

Также недостатком применяемой в России методики расчета КДЖ является использование показателей *среднедушевых* доходов домохозяйств и *средних* цен на жилье в расчете на 1 кв. м, что делает показатель доступности жилья в России несопоставимым с аналогичными показателями других

⁸ Бюро переписи населения США.

⁹ Евростат.

стран, где коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение *медианной* цены жилья к *медианному* доходу домохозяйства за год.

При таких различных подходах при расчете коэффициента доступности жилья на результаты расчетов оказывают влияние следующие факторы:

- уровень цен на жилье и дифференциация цен на рынке жилья (при прочих равных условиях, чем выше дифференциация, тем больше разрыв между средней ценой жилой единицы и медианной ценой жилой единицы);
- уровень доходов домохозяйств и их дифференциация (при прочих равных условиях, чем выше дифференциация, тем больше разрыв между средним доходом домохозяйств и медианным доходом домохозяйств);
- характеристики жилой единицы с медианной ценой (по площади, количеству комнат, расположению, другим качественным характеристикам, влияющим на цены на рынке жилья) по сравнению с неким «нормативным» подходом при расчете КДЖ в России относительно условно установленной площади квартиры – 54 кв. м;
- характеристики домохозяйств с медианным доходом (по размеру, составу - количество взрослых и детей, трудоспособных и нетрудоспособных, по положению на рынке труда - количество занятых и безработных, по уровню квалификации, другим качественным характеристикам, влияющим на доходы домохозяйств) по сравнению с неким «нормативным» подходом при расчете КДЖ в России относительно условной семьи из 3 человек.

1.3. Оценка влияния различных факторов на динамику показателей доступности жилья

Важной исследовательской задачей является также анализ факторов, способствующих росту или падению доступности жилья. Наибольший интерес представляет анализ динамики показателя, учитывающего

максимальное количество факторов, - доли семей, имеющих возможность приобрести жилье при помощи собственных и заемных средств.

Оценка доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, выполняется путем определения численным методом параметров функции плотности логнормального распределения населения по среднедушевым доходам и определения на основе такой функции значения самого показателя доступности как значения функции распределения в точке (при равенстве аргумента функции минимально необходимому уровню дохода для приобретения жилья при помощи ипотечного кредита, определенном в соответствии с методикой, изложенной в разделе 1.1).

Итак, формула вычисления доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, имеет следующий вид:

$$1 - \Phi\left(\frac{C - \mu}{\sigma}\right),$$
$$\text{где } C = S * \frac{r}{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n},$$

где:

C - сумма выплат по кредиту;

r - месячная ставка по кредиту, % годовых;

n - срок кредита, месяцев;

S - сумма кредита, равная произведению средней стоимости 1 кв. м жилья (в среднем на первичном и вторичном рынках) и размера стандартной квартиры 54 кв. м;

μ - математическое ожидание логнормального распределения¹⁰;

σ - стандартное отклонение логнормального распределения;

$\Phi(x)$ - функция Лапласа.

¹⁰ При допущении, что распределение населения по доходам имеет форму логнормального распределения.

Динамика показателя доли семей зависит, соответственно, от пяти факторов, влияющих на ежемесячные выплаты: ставки, срока и суммы кредита, а также двух параметров логнормального распределения – математического ожидания и стандартного отклонения.

Зависимость доли семей от указанных факторов не может быть выражена как сумма функций от каждой из 5 переменных, и, соответственно, однозначно определить, каково в численном выражении влияние различных факторов, нельзя.

Для оценки данного влияния можно использовать приближение первым производным. Функция, определяющая долю семей, дифференцируема во всех точках области определения, а значит, влияние каждой из переменных можно приблизительно оценить как производную функции по этой переменной в данной точке, умноженную на изменение её значения. При этом неизбежно не будут учтены эффекты старших порядков. Тем не менее, разумно именно использование первых производных. Во-первых, при использовании производных второго порядка и старше неизбежно встает вопрос об отнесении влияния смешанных производных к какому-то конкретному фактору. Во-вторых, улучшение точности не будет существенным: как показали расчеты, отклонение предсказанных значений доли населения для России в целом от реальных составляет не более 0,35 процентных пунктов.

Кроме того, для снижения влияния эффектов старших порядков на результат (а учитывая постоянный для всех функций, кроме функции Лапласа, знак второй производной, это влияние, по крайней мере, при малых изменениях переменных, не будет случайно направлено) можно усреднить значения по двум возможным методам подсчета. Дело в том, что в качестве “базового года”, т.е. того, в котором берется производная, можно брать как первый, так и последующий год. Таким образом, для определения влияния факторов на изменение доли семей за период между годом n и годом $n+1$ используется описанная выше методика, при этом берется среднее значение

результатов, полученных взятием производной в разных годах. В случае функций одной переменной, если вторая производная не имеет нулей на отрезке, можно строго доказать, что среднее арифметическое окажется точнее каждого из оцененных значений.

В целом описанную методику можно также использовать применительно к любым другим временным интервалам, как большим, так и меньшим по длительности. Использование интервалов короче одного года на данный момент ограничено публикацией Росстатом данных о доходах населения. Использование более длительных временных интервалов увеличивает ошибку, связанную с нелинейностью функциональных зависимостей, соответственно, для многолетних исследований рекомендуется нужный период разбить на отдельные годы и считать совокупное влияние как простую сумму ежегодных изменений.

Функция зависимости месячной выплаты от ставки, срока и суммы кредита выглядит следующим образом:

$$C = S * \frac{r}{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n}$$

Из этой формулы можно найти производные первого порядка:

1) по сумме кредита:

$$\frac{d}{dS} = \frac{r}{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n}$$

2) по месячной ставке:

$$\frac{d}{dr} = S * \frac{1 - \left(\frac{1}{r+1}\right)^n - r * n * \left(\frac{1}{r+1}\right)^{(n+1)}}{\left(1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right)^2}$$

3) по сроку кредита:

$$\frac{d}{dn} = S * \frac{r * \left(\frac{1}{r+1}\right)^n * \ln\left(\frac{1}{r+1}\right)}{\left(1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right)^2}$$

Формула доли семей представляет собой функцию логнормального распределения. Соответственно, производные по математическому ожиданию логарифма доходов и значению месячной выплаты по кредиту равны плотности распределения в этой точке. При этом в первом случае она берется со знаком минус. А производная по стандартному отклонению равна плотности, умноженной на $\frac{x-\mu}{\sigma^2}$. Все производные домножаются на -1, так как доля семей считается как правый, а не левый хвост распределения.

Оценка влияния каждого из пяти факторов считается как производная по этому фактору, умноженная на его изменение. Для трех факторов, влияющих на выплаты по кредиту, в соответствии с формулой производной сложной функции, нужно перемножить три дифференциала: производную ежемесячной выплаты по изменению фактора (суммы кредита, ставки или срока), производную логарифма и производную доли семей по ежемесячной выплате. Разумеется, полученные оценки влияния не дают в сумме реального изменения. Для того, чтобы полученные влияния факторов в сумме дали итоговое изменение, полученную абсолютную погрешность решено было разнести по разным факторам с весами, пропорциональными модулю подсчитанного влияния данного фактора. В качестве итоговой оценки влияния использовалось среднее арифметическое двух оценок, выполненных при использовании в качестве базового разных годов.

Нами были подсчитаны соответствующие значения за период с 2013 по 2017 гг. по субъектам Российской Федерации и России в целом. В таблице 1.7 приведены результаты в целом по России для четырех периодов.

Таблица 1.7. Влияние различных факторов на долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств (ДС), по России в целом, п.п.

Период	Факторы изменения ДС					Общее изменение ДС
	Ставка ипотечного кредита	Срок ипотечного кредита	Сумма кредита	Средний доход	Неравенство по доходам	
2016-2017	5,40	0,00	0,56	1,45	-0,16	7,26
2015-2016	2,44	0,00	1,52	0,49	0,08	4,54
2014-2015	-2,17	0,00	-0,75	4,37	-0,24	1,20
2013-2014	-0,02	0,00	-1,94	3,79	-0,13	1,69
2013-2017	5,64	0,00	-0,60	10,10	-0,45	14,69

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

За указанный период заметно доля семей, которым доступно приобретение жилья, увеличилась на 14,69 п.п. с 27,9% до 42,6%, что определяется двумя значимыми явлениями: снижением ставок по ипотечным жилищным кредитам и снижением реальной стоимости жилья относительно доходов населения.

Несмотря на то, что цены на рынке жилья в номинальном выражении слегка выросли (с 3,62 млн руб. до 3,71 млн руб. за стандартную квартиру площадью 54 кв. м), рост доходов населения оказался существеннее. Так, реальные цены на жилье в 2013-2017 гг. в среднем сократились на 24,7%, а реальные доходы – на 13,9% (см. рис. 1.4). Снижением цен на жилье относительно доходов обусловлен прирост ДС на 9,5 п.п. из 14,7 п.п. Другими словами, увеличение ДС на 65% объясняется именно снижением цен на жилье, опережающим снижением среднедушевых доходов.

Средневзвешенные ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях снизились в 2013-2017 гг. с 12,44% до 10,64%, что связано как с переходом к политике таргетирования инфляции в долгосрочной перспективе, так и со снижением ключевой ставки в связи с относительным укреплением рубля. Снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам привело к росту ДС на 5,6 п.п. – это второй по значимости фактор увеличения доступности приобретения жилья.

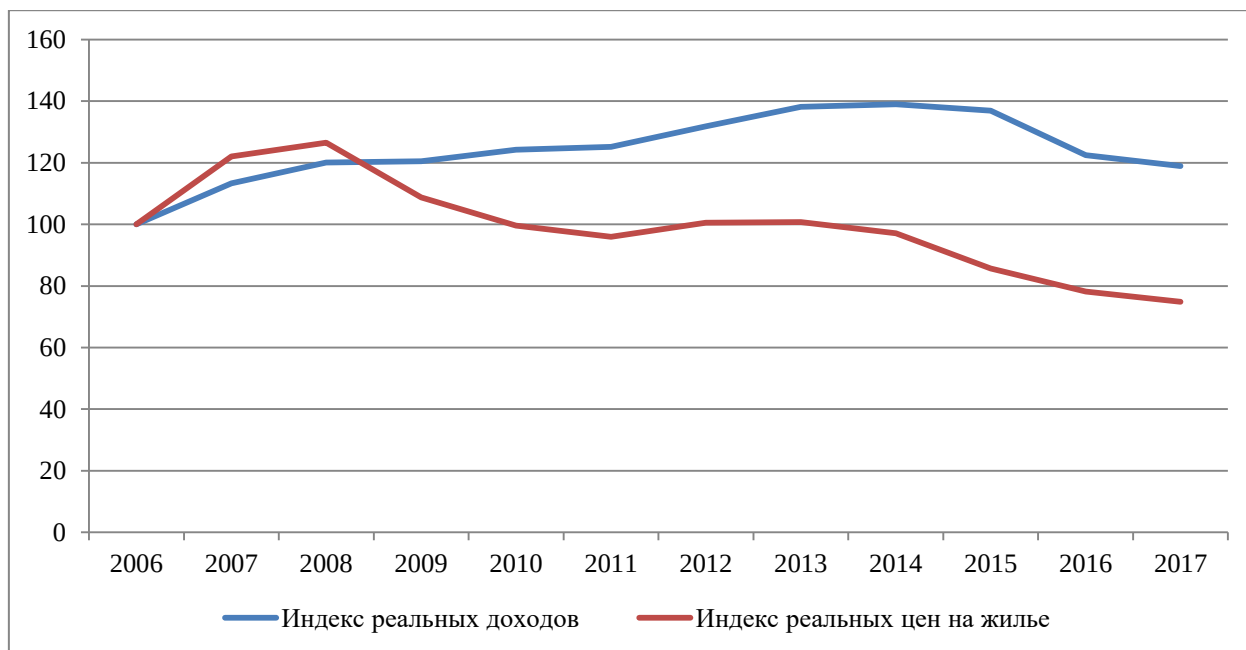


Рисунок 1.4 – Динамика индексов реальных цен на жилье и реальных среднедушевых доходов населения в целом по России в 2006-2017 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Изменение неравенства населения по уровню среднедушевых доходов и средние сроки по ипотечным жилищным кредитам не оказали практически никакого влияние на доступность приобретения жилья.

Рассмотрим подробнее основные тренды на рынке жилья, повлиявшие на рост доступности приобретения жилья в России.

На рисунке 1.5 представлена долгосрочная динамика реальных цен на жилье в 2002-2016 гг. по России в целом, а также двум городам федерального

значения. Снижение цен на жилье является сравнительно новым трендом, так как вплоть до 2008 года в основном продолжался рост, при этом для страны в целом и для двух крупнейших городов Москвы и Санкт-Петербурга этот тренд является общим.

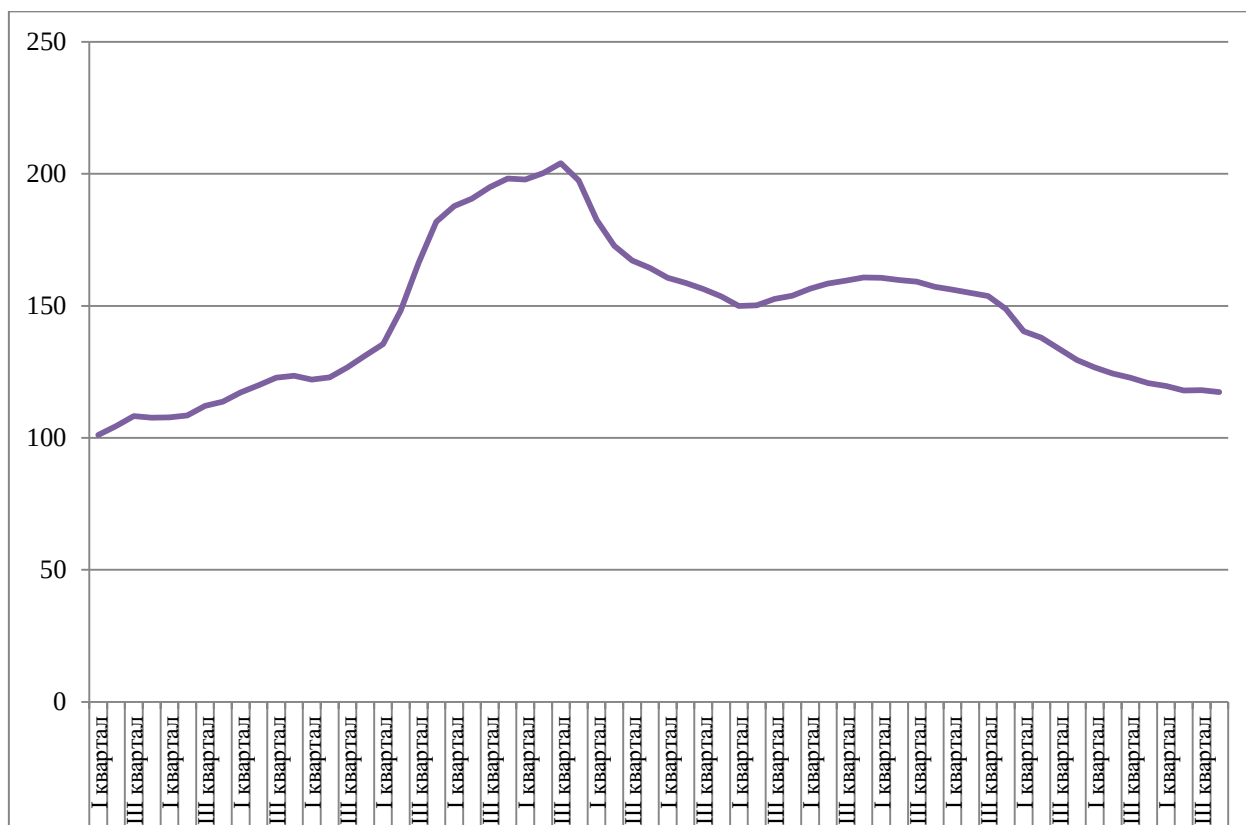


Рисунок 1.5 – Динамика индекса реальных цен на жилье в целом по России, 2002-2017 гг., 2002 г. = 100%

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

На рисунке 1.6 отражено изменение ставок по ипотечным жилищным кредитам в 2006-2017 гг. За последние годы эта ставка была достаточно волатильной, что обусловлено динамикой инфляции, которая сильно зависит от различных экономических шоков и условий денежно-кредитной политики. Декларируемая в настоящее время сейчас политика таргетирования инфляции подразумевает дальнейшее снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам, однако высокая неопределенность в экономике России не позволяет делать однозначных выводов.

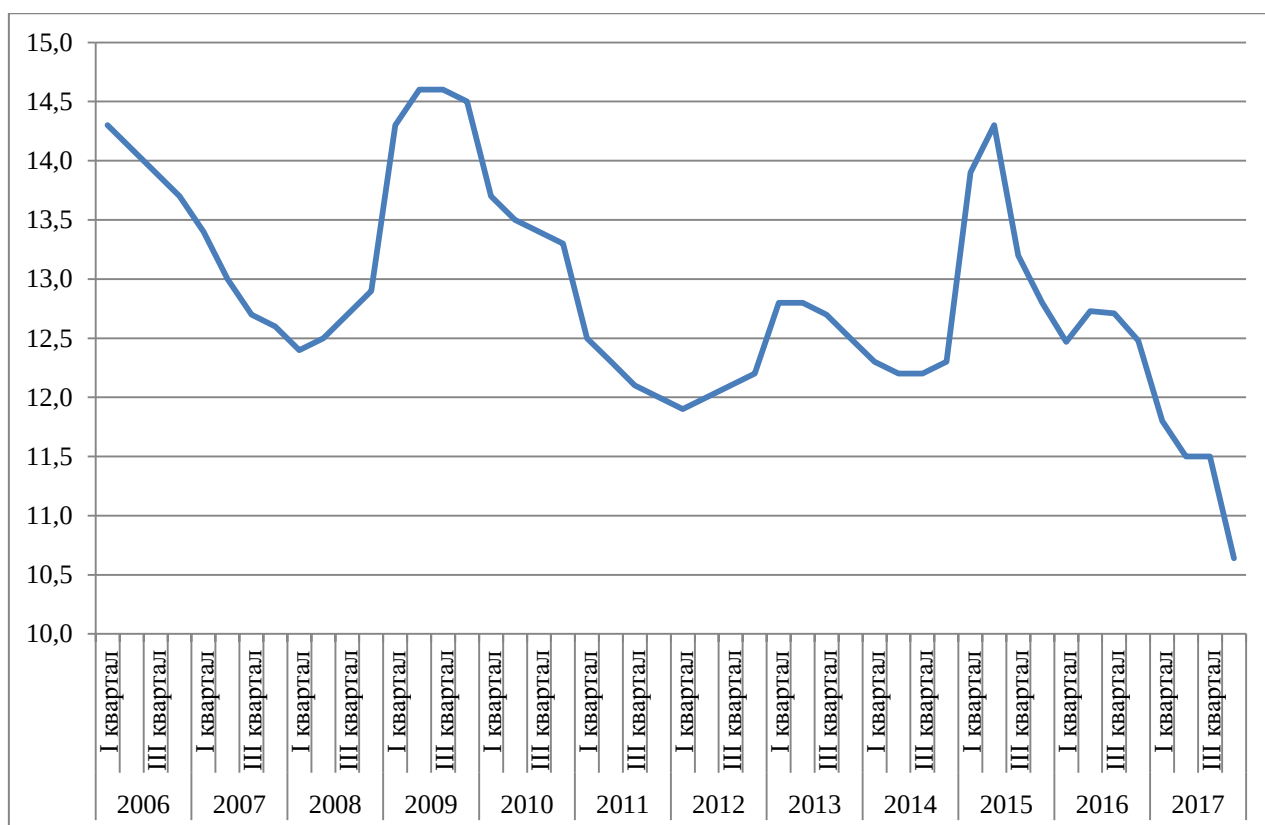


Рисунок 1.6 – Динамика средневзвешенной годовой ставки по выданным с начала года ипотечным жилищным кредитам в рублях по Российской Федерации, 2006-2017 гг., %

Источник: данные Банка России

В таблице 1.8 приведены результаты анализа факторов роста доступности приобретения жилья в разрезе субъектов Российской Федерации в 2017 году по сравнению с 2016 годом. Оценка проводилась по всем субъектам, за исключением Мурманской области и Ненецкого автономного округа (по причине отсутствия необходимых данных на сайте Росстата).

Таблица 1.8. Влияние различных факторов на увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в 2017 г. по сравнению с 2016 г., в разрезе субъектов Российской Федерации, п.п.

Регион	Факторы изменения ДС					Общее изменение ДС
	Ставка ипотечного кредита	Срок ипотечного кредита	Сумма кредита	Средний доход	Неравенство по доходам	
Белгородская область	6,17	0	-0,06	0,98	0,06	7,15
Брянская область	5,7	0	2,58	2,64	0,04	10,96
Владимирская область	6,66	0	2,36	2,85	0,09	11,96
Воронежская область	5,17	0	2,49	0,47	0,06	8,19
Ивановская область	5,91	0	2,27	2,41	-0,06	10,53
Калужская область	6,34	0	0,04	0,83	0,07	7,28
Костромская область	6,84	0	1,59	2,24	-0,06	10,61
Курская область	5,19	0	0,69	1,37	0,32	7,57
Липецкая область	5,24	0	1,96	0,64	0,1	7,94
Московская область	5,46	0	-0,54	1,49	-0,06	6,35
Орловская область	5,42	0	-0,19	2,11	0,09	7,43
Рязанская область	6,79	0	-0,09	1,63	0,06	8,39
Смоленская область	5,73	0	0,18	1,89	-0,76	7,04
Тамбовская область	5,81	0	1,64	-0,55	0,13	7,03
Тверская область	7,55	0	2,97	0,86	-0,01	11,37
Тульская область	6,86	0	0,77	0,77	0,12	8,52
Ярославская область	6,07	0	2,08	0,48	0,29	8,92
г. Москва	3,63	0	0,64	1,55	-0,12	5,7
Северо-Западный ФО	4,74	0	-0,1	0	0	4,64
Республика Карелия	5,6	0	0,62	1,95	-0,01	8,16
Республика Коми	6,08	0	2,01	-0,33	0,15	7,91
Архангельская область	6,9	0	-0,02	1,11	-0,22	7,77
Архангельская область (без автономного округа)	7,21	0	-0,03	0,15	0,23	7,56
Вологодская область	5,15	0	1,06	-1,41	0,73	5,53
Калининградская область	5,55	0	0,35	2,83	-0,07	8,66
Ленинградская область	4,83	0	-0,07	1,94	-0,11	6,59
Новгородская область	5,46	0	-0,06	0,4	0,39	6,19
Псковская область	5,39	0	1,94	3,33	-0,25	10,41
г. Санкт-Петербург	4,23	0	-0,41	0,06	-0,31	3,57
Южный федеральный округ	5,65	0	0,01	0	0	5,66

Республика Адыгея	5,32	0	1,31	3,61	-0,55	9,69
Республика Калмыкия	6,98	0	-0,97	1,92	-0,02	7,91
Краснодарский край	5,58	0	-0,31	1,36	0,03	6,66
Астраханская область	5,86	0	1,66	0,41	0,44	8,37
Волгоградская область	6,98	0	0,67	1,42	-0,1	8,97
Ростовская область	5,92	0	0,51	0,89	0,02	7,34
Северо-Кавказский ФО	6,73	0	-0,29	0	0	6,44
Республика Дагестан	6,07	0	-0,33	2,56	-0,06	8,24
Республика Ингушетия	6,37	0	1,35	0,84	0,15	8,71
Кабардино-Балкарская Республика	6,78	0	0,91	2,45	-0,03	10,11
Карачаево-Черкесская Республика	8,09	0	1,86	1,68	0,03	11,66
Республика Северная Осетия - Алания	5,52	0	-1,95	1,77	-0,02	5,32
Чеченская Республика	7,61	0	0,05	0,94	1,18	9,78
Ставропольский край	6,58	0	-0,36	2,56	-0,08	8,7
Приволжский ФО	6,21	0	0,84	0	0	7,05
Республика Башкортостан	5,99	0	1,39	0,53	0,02	7,93
Республика Марий Эл	5,73	0	2,43	2,15	-0,02	10,29
Республика Мордовия	5,79	0	-0,07	1,4	-0,18	6,94
Республика Татарстан	6,29	0	-0,04	-0,03	0,21	6,43
Удмуртская Республика	6,54	0	0,26	0,57	0,07	7,44
Чувашская Республика	7,43	0	1,83	0,66	-0,05	9,87
Пермский край	5,91	0	1,13	0,83	-0,02	7,85
Кировская область	6,84	0	1,65	1,21	0,09	9,79
Нижегородская область	6,08	0	0,85	1,07	-0,14	7,86
Оренбургская область	5,91	0	0,67	2,05	-0,03	8,6
Пензенская область	5,85	0	2,79	0,57	0,27	9,48
Самарская область	6,51	0	0,77	2,04	-0,18	9,14
Саратовская область	7,16	0	-0,59	2,02	-0,11	8,48
Ульяновская область	6,4	0	1,77	3,32	0,04	11,53
Уральский ФО	6,1	0	1,55	0	0	7,65
Курганская область	6,65	0	1,48	1,52	-0,04	9,61
Свердловская область	6,16	0	0,73	0,36	0,02	7,27
Тюменская область	5,44	0	2,06	1,39	-0,03	8,86
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	6,02	0	1,25	1,33	0,05	8,65
Ямало-Ненецкий автономный округ	4,43	0	1,43	2,42	-0,38	7,9
Тюменская область (без автономных округов)	5,91	0	2,4	0,91	0,11	9,33
Челябинская область	6,76	0	1,18	0,56	0,27	8,77
Сибирский ФО	6,02	0	0,64	0	0	6,66
Республика Алтай	6,54	0	-0,64	4,32	0,37	10,59
Республика Бурятия	5,07	0	-0,39	-0,42	0,19	4,45
Республика Тыва	6,65	0	0,03	-0,66	0,09	6,11

Республика Хакасия	6,2	0	0,34	-0,08	-0,02	6,44
Алтайский край	6,57	0	0,66	2,69	0,01	9,93
Забайкальский край	6,15	0	0,1	0,72	-0,08	6,89
Красноярский край	5,47	0	0,12	0,65	0,1	6,34
Иркутская область	6,36	0	0,47	1,18	-0,08	7,93
Кемеровская область	6,35	0	0,45	2,32	0,04	9,16
Новосибирская область	6,07	0	0,88	0,3	0,05	7,3
Омская область	6,5	0	1,72	0,62	0,17	9,01
Томская область	6,35	0	1,25	0,64	-0,06	8,18
Дальневосточный ФО	6,68	0	0,22	0	0	6,9
Республика Саха (Якутия)	6,27	0	2,86	0,49	0,04	9,66
Камчатский край	6,24	0	1,38	1,87	0,17	9,66
Приморский край	6,67	0	-0,88	1,29	0,17	7,25
Хабаровский край	6,93	0	0,59	-0,09	0,01	7,44
Амурская область	6	0	1,38	2,49	0,58	10,45
Магаданская область	5,3	0	3,18	3,01	-0,91	10,58
Сахалинская область	7,16	0	-0,33	-1,47	0,01	5,37
Еврейская автономная область	5,85	0	2,56	-0,12	0,17	8,46

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

Во всех регионах положительное влияние на значение ДС оказало снижение ставки по ипотечным кредитам. В абсолютном выражении наименьшее положительное влияние оказалось характерно для Москвы (всего 3,63 п.п.), что связано с меньшей долей семей, которым доступно приобретение жилья, по сравнению с другими регионами, наибольшее положительное влияние – для Карачаево-Черкесской Республики (8,09 п.п.). В среднем же доля семей за счет этого фактора выросла на 6,1 п.п., что примерно соответствует результатам в целом по России.

В среднем изменения в стоимости жилья увеличили доступность приобретения жилья на 0,84 п.п., рост доходов способствовал повышению еще на 1,13 п.п. Тем не менее, в некоторых субъектах динамика обратная, то есть в зависимости от региональных особенностей рынка жилья мог наблюдаться и рост реальных цен, и падение доходов населения.

Срок кредита и неравенство населения по доходам, как уже указывалось раньше, никакого влияния не оказали на доступность жилья.

РАЗДЕЛ 2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1. Направления совершенствования методики оценки доступности жилья в России

В целях анализа доступности жилья, как на региональном уровне, так и по Российской Федерации в целом, обычно используются следующие основные показатели:

- коэффициент доступности жилья;
- индекс доступности приобретения жилья;
- доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

Коэффициент доступности жилья

Как уже было отмечено в разделе 1.1 настоящего аналитического доклада, коэффициент доступности жилья (далее также – КДЖ) в России рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м (по 18 кв. м на каждого члена среднестатистического домохозяйства, состоящего из 3 человек) к среднему доходу семьи из 3 человек за год, рассчитанному на основе среднедушевого дохода россиян.

При использовании в соответствии с российской методикой средних цен на рынке жилья в расчете на 1 кв. м и единого размера жилой единицы – 54 кв. м общей площади, во-первых, не учитываются различия в характеристиках предложения жилья на различных рынках или в разные периоды времени. Во-вторых, даже при переходе от оценки на 1 кв. м к оценке по ценам жилых единиц, расчет по среднему значению может давать большое смещение в условиях высокой дифференциации цен, тогда как для оценки доступности жилья необходим индикатор медианной цены жилых

единиц (то есть 50% жилых единиц проданы по цене ниже и 50% - по цене выше медианной).

Попытки оценить медианные цены на жилье в Российской Федерации предпринимались несколько раз, однако они проводились для отдельных городов, например Москвы. Так, оценка, полученная Фондом «Институт экономики города» для города Москвы, показала, что «при замене показателя «медианная цена жилья» показателем «средняя стоимость стандартного жилья площадью 54 кв. м. для семьи из трех человек» ошибка составляет менее 8%»¹¹.

Исследование «Анализ доступности жилья на вторичном рынке Москвы с использованием интегральных индексов»¹² также показало несущественные различия между медианными и средними ценами жилой единицы на вторичном рынке жилья в Москве, хотя в отдельные периоды различие средней и медианной цен жилой единицы могло достигать 18%¹³ (июль 2011 г.).

Это может объясняться существенной однородностью предложения жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке, которая приводит к слабой дифференциации цен на жилье в пределах города и даже агломерации¹⁴.

Аналогичная логика применима и к показателю доходов. Использование удельных средних доходов на душу населения и условного среднего размера домохозяйства (3 человека) вместо индикатора доходов среднего для определенной территории домохозяйства дает оценку среднего по всей выборке дохода на человека. Таким образом, не учитываются различия по характеристикам домохозяйств.

¹¹ Косарева Н.Б., Туманов А.А. (2007). Об оценке доступности жилья в России. Вопросы экономики, 7.

¹² Черепович А.В. (2013). Анализ доступности жилья на вторичном рынке Москвы с использованием интегральных индексов. Вопросы экономики, 24, с. 68 – 77.

¹³ По данным российской мультиистинговой системы (РМЛС).

¹⁴ См., например, исследование дифференциации цен на жилье в Москве в сравнении с мировыми мегаполисами: Новиков А. В., Серова Е. И., Богоров В. Г., Смирнягин Л., Косарева Н. Б., Полиди Т. Д., Пузанов А. С., Григорян Ю. Археология периферии: сб. статей / Сост. Ю. Григорян. – М.: Тип. ООО Принтмаркет, 2013. – 529 с.

Так, по оценкам Института экономики города¹⁵ в 2006 году средние душевые доходы в России были в 1,3 раза выше, чем медианные. В 2017 г., по данным Росстата, медианный доход на душу населения в России составил 23 561,3руб., а среднедушевой – 31 421,6 руб., то есть медианный доход на душу населения на 25% ниже среднего. Таким образом, если при расчете КДЖ хотя бы по доходам перейти от средних значений к медианным значениям, то значение показателя возрастет до 4,4 года (то есть ухудшится), а характеристика доступности жилья изменится на «Приобретение жилья серьезно осложнено».

При этом отметим, что и этот медианный показатель не полностью сопоставим с зарубежным аналогом, так как, по сути, в данном случае применительно к российской методике медианный доход семьи определяется как произведение удельного (на душу населения) медианного дохода и среднего размера домохозяйства (а еще точнее, даже не среднего, а условного – 3 человека). Между тем, например, при оценке КДЖ по субъектам Российской Федерации или муниципалитетам важно учитывать также и отличия в характеристиках домохозяйств, что отражалось бы при корректном расчете в различиях в размерах домохозяйства с медианным доходом, его структуре и т.д.

И, наконец, статистическое наблюдение за ценами и среднедушевыми доходами населения в России ведется на уровне регионов и страны в целом. Данные в разрезе муниципалитетов и даже крупных городов отсутствуют. В то же время доступность жилья необходимо измерять именно в границах единого рынка жилья – оценивается соотношение медианных цен и медианных доходов именно в рамках заданной выборки сделок с жильем и заданной выборки потенциальных потребителей, определенных именно границами исследуемого рынка жилья – территории проживания соответствующих потребителей.

¹⁵ Косарева Н.Б., Туманов А.А. (2007). Об оценке доступности жилья в России. Вопросы экономики, 7.

Указанные отличия применяемых методик оценки коэффициентов доступности жилья делают несопоставимыми результаты российских и зарубежных показателей, а значит, и не вполне применимой к оценке уровня доступности жилья в России классификации, принятой ООН.

Таким образом, в рамках настоящего исследования предлагается усовершенствовать методику оценки коэффициента доступности жилья по России в целом и по регионам в части применения данных о медианных душевых доходах россиян вместо их средних значений, что позволит хотя бы частично приблизить методику расчета показателя КДЖ к международным стандартам и сделает полученные оценки более сопоставимыми с зарубежными аналогами.

Что касается показателей доступности жилья в российских городах, то предлагается в отношении доходов использовать средние показатели доходов в городах по официальным данным Росстата, скорректированные на разрыв между средними и медианными доходами в соответствующих субъектах Российской Федерации, а в отношении цен – цены медианных предложений жилья, что позволит получить первые оценки доступности жилья применительно к городам.

В целях оценки динамики цен на жилье в городах предлагается использовать индексы цен на рынках жилья в соответствующих регионах, публикуемые Росстатом, поскольку измерение медианных цен по данным порталов предложений продажи жилья возможно только на момент проведения исследования (порталы не содержат архива предложений за предыдущие годы).

Индекс доступности приобретения жилья

Индекс доступности приобретения жилья (HAI – Housing affordability index) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства и доходов, которые необходимо иметь для приобретения

стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях¹⁶.

Значение показателя в 100% означает, что среднестатистическая семья (то есть семья среднего размера, которая имеет средний доход) имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита. Если индекс доступности приобретения жилья меньше 100%, то среднестатистическое домохозяйство не в состоянии приобрести стандартную квартиру. Так, например, значение показателя в 60% означает, что у домохозяйства есть только 60% дохода, необходимого для приобретения квартиры с помощью ипотечного кредита.

В целях расчета индекса доступности жилья для отдельных регионов России в качестве стандартных условий ипотечного кредитования обычно принимаются данные Банка России о среднем сроке кредитования и средних ставках по таким кредитам. Используются следующие показатели: «Средневзвешенный срок кредитования, месяцев», «Средневзвешенная ставка, %» на начало периода, следующего за отчетным.

Статистика Банка России по этим показателям в разрезе муниципальных образований недоступна. Однако, с учетом того, средневзвешенные ставки и сроки по ипотечным жилищным кредитам слабо различаются по субъектам федерации, можно сделать допущение и о слабой дифференциации этих показателей по муниципальным образованиям в составе субъектов федерации. Это вполне объяснимо, учитывая, что условия ипотечного жилищного кредитования определяются, главным образом, общими монетарными факторами (инфляция, стоимость банковского фондирования) и в меньшей степени локальными характеристиками рынка жилья.

Таким образом, индекс доступности жилья в отношении городов может быть рассчитан на основе данных о среднедушевых медианных доходах,

¹⁶ См. международную методику расчета индекса и результаты первых расчетов для России: Косарева Н.Б., Туманов А.А. (2007). Об оценке доступности жилья в России. Вопросы экономики, 7.

медианных ценах на жилье в разрезе городов и условий ипотечного жилищного кредитования в разрезе регионов.

Индекс доступности жилья в отношении городских агломераций может быть рассчитан как средневзвешенное значение соответствующих индексов в муниципальных образований, входящих в состав агломерации, по численности таких муниципальных образований.

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств

Показатель «доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств»¹⁷ 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:

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

где TI – 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);

¹⁷ Данный показатель был предложен Н.Б. Косаревой и А.А. Тумановым впервые в статье: Косарева Н.Б., Туманов А.А. (2007). Об оценке доступности жилья в России. Вопросы экономики, 7. Затем данный показатель был использован как целевой в федеральной целевой программе «Жилище».

Для расчета рассматриваемого показателя используются данные Росстата по следующим показателям: «Индекс цен на первичном рынке жилья» и «Индекс цен на вторичном рынке жилья», а также данные о «Среднедушевых денежных доходах по субъектам Российской Федерации» и «Распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов».

В расчете также используются данные Банка России: «Средневзвешенный срок кредитования, месяцев» и «Средневзвешенная ставка, %» статистики развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

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 для расчета 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.

Такой расчет может быть проведен, как для России в целом, так и по отдельным субъектам Российской Федерации. В то же время необходимые данные о распределении населения по величине среднедушевых денежных доходов в разрезе отдельных муниципальных образований отсутствуют. Данное обстоятельство не позволяет построить оценки показателя «Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств» для отдельных муниципальных образований, и соответственно, для городских агломераций.

Таким образом, в качестве наиболее важных направлений совершенствования методики оценки доступности жилья в России можно выделить следующие направления:

- переход от использования средних значений показателей цен на жилье и доходов населения к медианным ценам на жилье и медианным доходам домохозяйств;

- разработка методики оценки показателей доступности жилья в городах и городских агломерациях.

С учетом имеющихся статистических ограничений в настоящее время в России возможна следующая реализация указанных направлений совершенствования методики оценки доступности жилья:

- 1) в отношении показателей на уровне России и регионов: использование при расчете коэффициента доступности жилья и индекса доступности приобретения жилья среднедушевого медианного дохода вместо среднедушевого дохода (при сохранении других методологических допущений)¹⁸;

- 2) в отношении показателей на уровне городов:

- использование данных открытых порталов предложений жилья на продажу для определения медианных цен на рынках жилья городов;

- оценка среднедушевых медианных доходов в городах на основе данных о среднедушевых доходах в городах и данных о разрыве между среднедушевыми медианными и среднедушевыми доходами населения в соответствующих регионах;

- расчет на основе полученных оценок коэффициента доступности жилья и индекса доступности приобретения жилья (при сохранении других методологических допущений)¹⁹;

- 3) в отношении показателей на уровне городских агломераций:

¹⁸ Совершенствование методики расчета доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, возможно только при наличии данных о распределении домохозяйств по уровню семейного дохода. Однако такие данные отсутствуют, их оценка не представляется возможной.

¹⁹ Расчет доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в разрезе городов возможен только при наличии данных о распределении домохозяйств по уровню семейного дохода в городах. Однако такие данные отсутствуют, их оценка не представляется возможной.

- использование данных открытых порталов предложений жилья на продажу для определения медианных цен на рынках жилья городских агломераций (при этом выборка предложений для анализа формируется путем объединения всех предложений жилья, расположенного в муниципальных образованиях, входящих в состав соответствующей агломерации);

- оценка среднедушевых медианных доходов в городских агломерациях как средневзвешенного по численности населения значения аналогичного показателя в муниципальных образованиях, входящих в состав соответствующей агломерации, рассчитанных по аналогичной методике в отношении городов (см. выше);

- расчет на основе полученных оценок коэффициента доступности жилья и индекса доступности приобретения жилья (при сохранении других методологических допущений)²⁰.

²⁰ Расчет доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в разрезе городских агломераций возможен только при наличии данных о распределении домохозяйств по уровню семейного дохода в городских агломерациях. Однако такие данные отсутствуют, их оценка не представляется возможной.

2.2. Предложения по совершенствованию методик оценки доступности жилья по России целом и в разрезе регионов

В целях обеспечения возможности проведения расчетов на регулярной основе в условиях текущих ограничений официальной статистики, с одной стороны, а с другой стороны, в целях хотя бы частичного преодоления недостатков существующей методики расчета КДЖ предлагается перейти от использования среднедушевых доходов населения к медианным душевым доходам.

Скорректированная методика, таким образом, предполагает, что коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение средней стоимости жилой единицы общей площадью 54 кв. м к доходу семьи из 3 человек за год, рассчитанному исходя из размера медианного душевого дохода (вместо среднего дохода домохозяйства, рассчитанного на основе среднедушевого дохода россиян).

Для расчета дохода семьи из 3 человек исходя из медианного душевого дохода используются данные Росстата по показателю «Медианный среднедушевой доход (Me) (рублей в месяц)», который ведомством на ежегодной основе с 2013 года оценивается на основании данных выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств и макроэкономического показателя денежных доходов населения, по формуле:

$$Me = e^{(z \cdot \sigma_{\ln x} + \ln x_0)};$$

где

z – значение случайной величины, отвечающее накопленной частоте $p=0,5$;

$\ln x_0 = \ln \mu - 0,5 \cdot \sigma_{\ln x}^2$ – среднее значение логарифмов доходов (x);

$$\sigma_{\ln x} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\ln x_i - \ln x_0)^2}{n-1}}$$

– среднеквадратическое отклонение логарифмов доходов.

Таким образом, для расчета коэффициента доступности жилья на годичной основе могут быть использованы данные Росстата за 2013 – 2017 гг. по России в целом, а также в разрезе субъектов Российской Федерации.

Согласно методике Росстата, медианный среднедушевой денежный доход определяется как уровень дохода, для которого одна половина населения имеет среднедушевые денежные доходы ниже медианы, другая половина – выше медианы. Математически данный показатель определяется по функции плотности распределения населения по уровню среднедушевых денежных доходов, а не путем деления дохода медианного домохозяйства на число членов такого домохозяйства, что делает российский показатель по сути несопоставимым с зарубежными аналогами. Как отмечалось выше, данный показатель не отражает медианного дохода домохозяйства, однако позволяет хотя бы частично учесть при расчете КДЖ смещение уровня доходов в связи с асимметричным распределением доходов (высоким неравенством по доходам).

Как уже отмечалось выше, данные о медианных среднедушевых доходах населения публикуются Росстатом на годичной основе. В целях расчета КДЖ на квартальной основе может быть использован следующий подход. На основе данных Росстата за 2013 - 2017 годы рассчитываются коэффициенты пересчета, определяемые как отношение медианных среднедушевых доходов россиян к среднедушевым доходам по России в целом, а также в разрезе субъектов Российской Федерации. Принимая допущение, что соотношение медианных и средних душевых доходов в течение года не меняется, полученные коэффициенты пересчета могут быть использованы для оценки размера медианных среднедушевых доходов в отдельные периоды (кварталы) соответствующего года.

Динамика изменения рассматриваемых коэффициентов за имеющийся ретроспективный период 2013 – 2017 гг. представлена в таблице 2.1.

Таблица 2.1. Отношение медианных среднедушевых доходов к среднедушевым доходам населения по субъектам Российской Федерации и России в целом, 2013-2017 гг.

Регион	2013	2014	2015	2016	2017
Российская Федерация	73,9%	74,2%	74,5%	74,4%	75,0%
Центральный федеральный округ					
Белгородская область	75,6%	76,1%	77,2%	76,2%	76,9%
Брянская область	76,8%	77,6%	77,6%	78,0%	78,2%
Владимирская область	78,8%	79,8%	80,3%	80,8%	81,4%
Воронежская область	74,7%	74,6%	74,3%	75,0%	76,2%
Ивановская область	79,4%	79,8%	80,8%	80,4%	80,3%
Калужская область	76,5%	77,7%	79,1%	78,3%	80,1%
Костромская область	80,4%	80,5%	81,1%	80,7%	80,8%
Курская область	77,1%	76,2%	78,2%	77,9%	79,1%
Липецкая область	76,1%	76,4%	77,5%	77,3%	77,3%
Московская область	74,1%	76,2%	77,2%	75,8%	77,5%
Орловская область	78,3%	79,2%	79,6%	79,5%	79,7%
Рязанская область	77,7%	78,0%	79,1%	79,2%	79,4%
Смоленская область	78,6%	78,6%	79,3%	79,9%	78,1%
Тамбовская область	74,5%	77,2%	78,1%	78,1%	78,5%
Тверская область	80,7%	81,9%	82,7%	82,4%	83,1%
Тульская область	78,0%	78,7%	79,4%	79,1%	79,7%
Ярославская область	76,9%	77,4%	77,5%	77,9%	79,2%
г. Москва	65,9%	69,2%	72,5%	73,4%	74,1%
Северо-Западный федеральный округ					
Республика Карелия	79,8%	82,0%	82,7%	83,4%	83,1%
Республика Коми	73,6%	75,7%	74,1%	77,4%	78,2%
Архангельская область	78,3%	78,3%	79,5%	79,2%	78,0%
Ненецкий автономный округ	71,3%	71,3%	73,1%	73,8%	
Архангельская область без АО	79,7%	79,6%	80,7%	80,4%	74,6%
Вологодская область	78,8%	79,3%	80,0%	79,6%	78,9%
Калининградская область	77,7%	79,3%	79,3%	79,6%	81,2%
Ленинградская область	77,5%	77,0%	79,3%	78,0%	80,8%
Мурманская область	76,4%	78,4%	79,9%	80,3%	79,6%
Новгородская область	76,3%	75,5%	78,4%	79,1%	80,9%
Псковская область	79,4%	82,2%	82,2%	82,6%	80,7%
г. Санкт-Петербург	70,9%	71,6%	74,2%	73,8%	81,7%
Южный федеральный округ					
Республика Адыгея	77,3%	76,6%	78,6%	78,3%	78,3%
Республика Калмыкия	78,7%	79,3%	79,9%	79,6%	84,0%
Краснодарский край	73,4%	73,3%	74,4%	74,0%	82,3%
Астраханская область	75,4%	75,6%	76,8%	78,0%	75,6%
Волгоградская область	79,9%	80,4%	80,9%	81,5%	80,3%

Регион	2013	2014	2015	2016	2017
Ростовская область	76,3%	76,7%	77,1%	77,0%	82,4%
Северо-Кавказский федеральный округ					
Республика Дагестан	77,1%	77,2%	77,7%	77,2%	77,4%
Республика Ингушетия	79,2%	75,8%	80,9%	80,2%	80,9%
Кабардино-Балкарская Республика	79,2%	78,9%	79,4%	80,7%	81,5%
Карачаево-Черкесская Республика	79,7%	78,2%	80,7%	81,1%	81,5%
Республика Сев. Осетия - Алания	79,5%	78,9%	80,0%	80,4%	80,3%
Чеченская Республика	77,1%	75,0%	75,4%	75,8%	78,0%
Ставропольский край	76,9%	77,5%	78,0%	78,4%	78,3%
Приволжский федеральный округ					
Республика Башкортостан	72,8%	73,2%	74,4%	74,2%	74,2%
Республика Марий Эл	77,2%	78,3%	79,2%	79,7%	80,0%
Республика Мордовия	79,4%	79,6%	80,3%	80,1%	80,8%
Республика Татарстан	73,5%	73,6%	74,2%	74,3%	76,7%
Удмуртская Республика	78,5%	78,3%	79,0%	79,1%	79,9%
Чувашская Республика	79,0%	79,8%	80,8%	82,3%	82,9%
Пермский край	72,5%	72,3%	73,2%	74,5%	75,7%
Кировская область	79,6%	79,2%	81,2%	82,1%	82,4%
Нижегородская область	74,7%	74,6%	75,7%	75,9%	76,3%
Оренбургская область	77,0%	76,6%	78,1%	78,5%	78,5%
Пензенская область	77,0%	76,8%	78,3%	79,4%	81,0%
Самарская область	71,1%	73,5%	74,4%	76,8%	78,5%
Саратовская область	78,1%	77,7%	79,2%	80,0%	81,0%
Ульяновская область	77,1%	76,6%	79,3%	80,2%	80,6%
Уральский федеральный округ					
Курганская область	76,8%	77,7%	85,8%	80,5%	80,5%
Свердловская область	72,4%	73,6%	74,6%	74,9%	75,5%
Тюменская область	70,9%	71,4%	72,4%	72,6%	73,2%
Ханты-Мансийский АО - Югра	73,2%	72,9%	75,4%	75,7%	
Ямало-Ненецкий АО	71,4%	73,4%	73,3%	74,0%	77,5%
Тюменская область без АО	75,4%	75,6%	75,9%	75,9%	73,4%
Челябинская область	77,3%	77,7%	79,7%	80,4%	77,5%
Сибирский федеральный округ					
Республика Алтай	79,9%	80,0%	81,0%	81,6%	80,6%
Республика Бурятия	74,3%	75,1%	75,1%	75,2%	76,4%
Республика Тыва	78,5%	79,5%	78,9%	80,4%	80,8%
Республика Хакасия	78,2%	80,1%	80,4%	80,0%	80,3%
Алтайский край	78,5%	78,4%	78,9%	79,0%	78,6%
Забайкальский край	75,6%	77,8%	78,6%	79,2%	79,1%
Красноярский край	73,3%	76,6%	76,2%	76,0%	77,2%
Иркутская область	75,0%	77,7%	78,9%	79,3%	80,7%
Кемеровская область	76,6%	79,8%	79,5%	80,5%	81,4%
Новосибирская область	74,9%	80,1%	79,5%	78,7%	80,5%
Омская область	74,1%	73,7%	75,0%	75,8%	77,0%
Томская область	77,3%	80,2%	80,0%	81,2%	81,2%

Регион	2013	2014	2015	2016	2017
Дальневосточный федеральный округ					
Республика Саха (Якутия)	75,3%	75,8%	76,3%	76,4%	76,5%
Камчатский край	78,2%	79,5%	80,3%	82,2%	82,3%
Приморский край	78,0%	77,5%	77,9%	78,5%	78,4%
Хабаровский край	77,3%	77,0%	78,4%	77,8%	77,9%
Амурская область	77,0%	77,2%	77,0%	78,3%	76,6%
Магаданская область	76,5%	75,7%	77,0%	79,5%	77,9%
Сахалинская область	74,4%	74,3%	74,5%	74,4%	75,0%
Еврейская автономная область	79,3%	79,8%	80,5%	82,1%	81,9%
Чукотский автономный округ	74,1%	77,0%	74,7%	77,7%	76,3%

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Также предлагается скорректировать и методику оценки индекса доступности жилья путем перехода от использования среднедушевых к использованию медианных среднедушевых доходов населения.

2.3. Предложения по методике оценки коэффициента доступности жилья в российских городах и городских агломерациях

Актуальной задачей оценки доступности жилья в Российской Федерации является переход от оценки такой доступности по регионам России к оценке по отдельным городам, представляющим собой единые рынки жилья (их пространственные границы). Для такой оценки требуется информация о ценах на жилье и доходах населения в городах России.

Во-первых, необходимая информация может содержаться в официальных источниках - базах данных Росреестра и Росстата. Приведем результаты анализа имеющейся информации.

В настоящее время Росстат не ведет статистику по показателю среднедушевых денежных доходов в разрезе муниципальных образований²¹, однако формально в базе показателей муниципальных образований представлены следующие показатели доходов:

²¹ http://www.gks.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm.

– «Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных, средних предприятий и некоммерческих организаций городского округа (муниципального района), рублей»;

– «Объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения в среднем на одного жителя муниципального района (городского округа), рублей».

Анализ полноты данных показал, что база данных имеет большое количество пробелов по первому показателю, а полнота данных по второму показателю вполне соответствует необходимой.

Объем социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения представляет собой упрощенный аналог макроэкономического показателя денежных доходов населения и характеризует объем денежных средств, полученных постоянно проживающим населением в пределах муниципального района (городского округа), на основе информации, содержащейся в системах учета сведений о населении, формируемых налоговыми органами (о размерах налоговой базы при исчислении налога на доходы физических лиц и индивидуальных предпринимателей), органами Пенсионного Фонда Российской Федерации (о размерах выплаченных пенсий и пособий) и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации (о выплаченных пособиях по безработице, пособиях, выплачиваемых при оказании мер социальной поддержки, и др. видов адресной социальной помощи населению).

Начиная с 2011 года данный показатель рассчитывается с учетом расширенного состава компонентов доходов (пособия и компенсации военнослужащим силовых ведомств; пособие по беременности и родам; пособие по уходу за ребенком до 1,5 года гражданам, подлежащим и не подлежащим обязательному социальному страхованию; пособие по уходу за ребенком гражданам, подвергшимся воздействию радиации вследствие радиационных аварий; пособие при рождении ребенка; страховые возмещения; выигрыши по лотереям; проценты по депозитам;

предварительная компенсация по вкладам граждан; стипендии; деньги, полученные по переводам). Далее в настоящем разделе для обозначения показателя «Объем социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения в разрезе муниципальных образований» используется термин «доходы населения».

Данный показатель публикуется Росстатом с 2012 г. в подразделе «Объем социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения в разрезе муниципальных образований» раздела «Уровень жизни»²². В случае отсутствия данных по данному показателю возможно использовать данные по агрегированному показателю «Объем социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения – всего, тыс. руб.», который может быть применен для расчета удельного значения в расчете на одного жителя.

В целях расчета удельного показателя доходов населения в среднем на одного жителя необходимы данные о *среднегодовой* (а не на начало года или на конец года) численности населения муниципальных образований. Оценка среднегодовой численности населения муниципальных образований проводится путем расчета среднего арифметического значения между значениями показателя на начало и на конец рассматриваемого года. В целях такой оценки принимается допущение, что численность населения на конец отчетного года соответствует численности населения на 1 января следующего за ним года.

Денежные доходы населения определяются как сумма всех денежных поступлений населения из различных источников, которые доступны для текущего потребления и сбережения, за исключением денежных средств, изымаемых из ранее накопленных сбережений и получаемых населением в виде займов (кредитов).

²² http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#.

В соответствии с действующей методологией Росстата²³ при определении общего объема денежных доходов населения учитываются данные об объемах начисленной заработной платы и выплатах социального характера наемным работникам, доходов от предпринимательской деятельности и от собственности, социальных выплат (в виде пенсий, пособий, стипендий и иных мер социальной поддержки), формируемых на основе данных официальной статистической отчетности организаций, осуществляющих выплаты населению.

Таким образом, для получения оценки средних доходов населения по муниципальным образованиям необходимо произвести дооценку собранных показателей социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения на размер доходов, получаемых в ненаблюдаемых секторах экономики.

Для целей такой дооценки может быть использован коэффициент ненаблюдаемых доходов в регионе расположения соответствующего муниципального образования (см. таблицу 2.2). Расчет коэффициентов ненаблюдаемых доходов в разрезе регионов России осуществляется путем деления совокупных денежных доходов населения на объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения за соответствующие годы по каждому региону.

Таблица 2.2. Оценка коэффициентов ненаблюдаемых доходов населения (отношение объема совокупных доходов населения, рассчитанного как произведение среднедушевых доходов и численности населения, к объему социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов), %

Регион	2012	2013	2014	2015	2016
Алтайский край	130	132	147	154	145
Амурская область	123	126	132	139	130
Архангельская область без АО	114	115	118	118	115
Астраханская область	143	138	146	164	137

²³ Утверждена постановлением Госкомстата России от 16 июля 1996 г. № 61.

Белгородская область	155	151	151	149	154
Брянская область	148	150	158	168	162
Владимирская область	122	129	131	138	122
Волгоградская область	117	120	122	130	127
Вологодская область	110	103	111	123	130
Воронежская область	136	139	155	172	163
г. Санкт-Петербург	Н/Д	103	108	112	108
Еврейская автономная область	116	118	125	134	121
Забайкальский край	129	129	133	136	127
Ивановская область	144	137	147	157	157
Иркутская область	105	103	105	109	100
Кабардино-Балкарская Республика	171	168	194	183	191
Калининградская область	103	105	103	105	124
Калужская область	135	130	131	136	137
Карачаево-Черкесская Республика	155	159	165	172	160
Кемеровская область	113	116	119	124	116
Кировская область	127	123	129	131	121
Костромская область	119	114	113	123	125
Краснодарский край	145	153	166	169	164
Красноярский край	111	110	112	116	118
Курганская область	130	131	133	127	131
Курская область	147	142	144	150	150
Ленинградская область	129	133	124	138	139
Липецкая область	133	136	151	162	146
Магаданская область	103	102	102	104	Н/Д
Московская область	168	156	155	153	156
Мурманская область	117	110	112	113	104
Нижегородская область	130	132	153	157	146
Новгородская область	139	134	143	141	135
Новосибирская область	142	139	130	124	122
Омская область	115	117	128	130	122
Оренбургская область	117	126	141	148	138
Орловская область	131	128	131	139	136
Пензенская область	128	129	138	145	131
Пермский край	131	135	149	157	137
Приморский край	129	131	144	155	141
Псковская область	133	131	138	149	137
Республика Адыгея	178	175	189	182	179
Республика Алтай	132	129	136	140	Н/Д
Республика Башкортостан	154	150	184	191	162
Республика Бурятия	139	144	149	164	152
Республика Дагестан	237	214	318	357	214
Республика Калмыкия	122	113	116	130	133
Республика Карелия	117	113	110	120	115
Республика Коми	112	107	113	115	107
Республика Марий Эл	118	120	125	131	123
Республика Мордовия	122	122	110	128	122
Республика Саха (Якутия)	114	108	115	116	113
Республика Сев. Осетия - Алания	153	154	196	200	165
Республика Татарстан	129	138	172	165	156
Республика Тыва	118	110	128	130	113
Республика Хакасия	110	108	107	116	115
Ростовская область	131	135	146	153	146
Рязанская область	128	132	119	140	135
Самарская область	144	139	147	145	133
Саратовская область	112	116	122	129	118

Сахалинская область	107	119	119	115	111
Свердловская область	139	135	147	154	143
Смоленская область	139	136	141	165	137
Ставропольский край	143	136	168	169	153
Тамбовская область	161	157	169	150	167
Тверская область	Н/Д	131	132	139	141
Томская область	Н/Д	126	109	123	109
Тульская область	132	129	137	148	142
Тюменская область без АО	117	119	125	134	125
Удмуртская Республика	120	120	128	139	129
Ульяновская область	141	144	154	150	138
Хабаровский край	123	122	125	142	141
Ханты-Мансийский АО	Н/Д	Н/Д	104	105	Н/Д
Челябинская область	123	126	131	127	116
Чеченская Республика	251	215	247	261	251
Чувашская Республика	128	127	126	133	124
Ямало-Ненецкий АО	101	Н/Д	100	101	Н/Д
Ярославская область	111	111	122	133	129

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата.

В целях оценки коэффициента доступности жилья по каждому муниципальному образованию предлагается в отношении каждого муниципального образования перейти от оценок средних доходов на душу населения к медианным доходам на душу населения. Для этого могут быть использованы данные Росстата по показателю «*Медианный среднедушевой доход (Me) (рублей в месяц)*», который оценивается на основании данных выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств и макроэкономического показателя денежных доходов населения, проводимых ведомством на ежегодной основе с 2013 года.

Необходимо отметить, что публикуемые Росстатом данные о медианных среднедушевых доходах россиян представлены только в региональном разрезе и по России в целом. В целях оценки медианных среднедушевых доходов населения отдельных муниципальных образований может быть использован следующий подход. На основе данных Росстата рассчитываются коэффициенты пересчета, определяемые как отношение медианных среднедушевых доходов россиян к среднедушевым доходам по России в целом, а также в разрезе субъектов Российской Федерации (см. табл. 2.1 в разделе 2.2). Полученные коэффициенты пересчета используются для оценки размера медианных среднедушевых доходов жителей

муниципальных образований. Такая оценка получается умножением среднедушевых доходов жителей исследуемых муниципальных образований, на коэффициент пересчета по тому региону, в котором расположено соответствующее муниципальное образование.

В отношении городских агломераций медианный среднедушевой доход может быть рассчитан как средневзвешенное по численности населения муниципальных образований, входящих в состав агломерации, значение аналогичного показателя в соответствующих муниципальных образованиях.

Отметим, что данный показатель не в полной мере соответствует требованиям к показателю медианных доходов семьи для целей расчета коэффициента доступности жилья в городах России.

Во-первых, такой показатель отражает не медианный доход семьи из трех человек, а доход семьи из трех человек, каждый из которых имеет медианный доход по распределению населения по среднедушевым доходам. В состав семьи, имеющей медианный совокупный доход, могут входить члены семьи, имеющие каждый в отдельности доходы, например, один член семьи – ниже, а второй член семьи – выше медианного среднедушевого дохода. Во-вторых, данный показатель измеряется в разрезе субъектов Российской Федерации, а не городов или муниципальных образований. Несмотря на указанные недостатки показателя, его использование предпочтительно по сравнению с показателем среднедушевых доходов населения, который дает завышенную оценку доходов по сравнению с медианными.

Далее рассмотрим методику определения медианной цены жилья. Медианная цена жилья – это цена, по отношению к которой 50% имеющихся на рынке предложений жилых единиц предлагаются по более низкой цене, а 50% – по более дорогой.

Единственным официальным источником данных о ценах на рынках жилья в России является Росстат. Однако эти цены рассчитываются в отношении субъектов Российской Федерации в целом (которые не

представляют собой единые рынки жилья, а значит, не могут быть адекватными единицами наблюдения), а во-вторых, не позволяют обеспечить сопоставимость рассматриваемого показателя с зарубежными аналогами, в которых, как правило, используются медианные, а не средние цены. Кроме того, также доступны данные Росреестра о ценах сделок, однако такие данные весьма неполные и неточные, как будет показано ниже.

В связи с этим представляется более обоснованным использование альтернативных, неофициальных источников данных о ценах на рынке жилья – данных риэлторских и аналитических агентств. Например, сводные данные о средних ценах на рынке жилья в разрезе городов России публикуются Российской гильдией риэлторов²⁴, но только по 16 центральным городам, являющимся центрами крупнейших городских агломераций. При этом необходимо помнить, что такие данные показывают лишь средние удельные цены 1 кв. м жилья, а даже не средние цены жилых единиц.

Вторым неофициальным источником рыночной информации могут служить базы данных о предложениях на рынках жилья, например, www.domofond.ru. Такие базы предоставляют информацию обо всех имеющихся предложениях, но не агрегируют данные. Это позволяет применить необходимую методику расчета медианных цен, по меньшей мере, в отношении крупных региональных центров, по которым имеется достаточный объем рыночных предложений²⁵.

Рассмотрим подробнее указанные потенциальных источники необходимых данных.

На первый взгляд, в целях перехода к оценке доступности жилья в отдельных городах России могут быть использованы данные Росреестра о фактических сделках на рынке недвижимости, регистрируемых этим

²⁴ <http://rgr.ru/files/analitika/servis-po-sboru-statistiki>

²⁵ Такая методика неприменима, если база содержит малое количество предложений (менее 50).

ведомством, которые приводятся в базе данных «Мониторинг рынка недвижимости»²⁶.

В соответствии с методикой Росстата распространение итогов ОБДХ на генеральную совокупность осуществляется посредством присвоения каждому обследованному домохозяйству статистического веса, который характеризует общее число домохозяйств, представляемых частью, попавших в выборку. Расчет статистических весов проводится в три этапа с использованием данных о численности населения в отобранном населенном пункте на 1 января отчетного года, численности населения на отобранном счетном участке по данным переписи 2010 года, а также численности городского (сельского) населения в республике, крае, области на 1 января отчетного года.

Согласно официальной методике, данные ОБДХ обеспечивают получение репрезентативных итогов обследования в целом по России. На уровне муниципальных образований выборки первичных данных уже не являются репрезентативными. Таким образом, официальных данных для расчета доходов домохозяйств в разрезе муниципальных образований в настоящее время в России нет.

Вместо данных Росстата об обследовании бюджетов домашних хозяйств потенциально могли бы быть использованы данные Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ (RLMS-HSE). Однако в соответствии с задачами обследования выборка РМЭЗ НИУ ВШЭ репрезентативна только для Российской Федерации в целом. Даже для регионов, в силу малого объема выборки в каждом регионе, выборка РМЭЗ НИУ ВШЭ репрезентативной не является.

На официальном портале Росреестра доступны данные о ценах сделок, отраженных при государственной регистрации прав и представленных в автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка

²⁶ Раздел «Мониторинг рынка недвижимости» официального сайта Росреестра: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn

недвижимости» (далее также - АИС «МРН»). Система предназначена для автоматизации деятельности Росреестра, обеспечивает информационную поддержку решаемых Росреестром государственных задач и предоставляемых Росреестром государственных услуг по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки», в том числе для обеспечения участников рынка недвижимости, органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и юридических лиц сведениями о зарегистрированных ценах сделок.

Система предоставляет довольно широкие аналитические возможности:

- просмотр объектов в табличном виде: колонки – показатели, строки – объекты и сделки;
- возможность сортировки и фильтрации объектов по показателям;
- выгрузка данных по объектам;
- работа с диаграммами, построение различных типов диаграмм, возможность экспорта диаграмм в графические файлы; подсветка значений;
- возможность формирования сводных таблиц (просчет агрегированных показателей, выгрузка в Excel, возможность сопоставления результатов анализа по нескольким субъектам);
- возможность отбора данных по интересующему критерию;
- возможность просмотра сведений на Публичной кадастровой карте.

Состав основных сведений АИС «МРН» приведен в таблице 2.3.

Таблица 2.3. Состав основных сведений АИС «МРН»

Поля	Состав сведений
Кадастровый квартал	Номер кадастрового квартала, на котором находится объект недвижимости: 01:08:1109007
Вид объекта недвижимости	Земельный участок; здание; помещение; сооружение; объекты незавершенного строительства; не указан
Адрес	Субъект РФ, район, город, населенный пункт, улица. Указывается по коду КЛАДР (например, XX000000000000, где XX – номер субъекта РФ)
Площадь, кв. м	Площадь объекта в квадратных метрах

Поля	Состав сведений
Назначение/категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса; категория не установлена; жилое помещение; нежилое помещение; нежилое здание; жилой дом; многоквартирный дом; иное
Ограничения (обременения) вещных прав	Аренда (в том числе субаренда, лизинг); ипотека; сервитут; без обременения
Тип сделки	Договор аренды; договор дарения; договор купли-продажи; договор приватизации; не указан
Дата документа	Дата заключения сделки
Цена сделки/предложения, руб.	Значение цены
Удельная цена сделки/предложения, руб.	Значение цены за квадратный метр площади объекта сделки
Доля в праве на объект недвижимости	Указывается доля, например: 1/1;1/2;1/3;1/4 ;3/4;31/100
Наименование	Жилой дом; индивидуальный жилой дом со служебными строениями и сооружениями; квартира, состоящая из трех комнат; квартира, состоящая из двух комнат; квартира, состоящая из одной комнаты
Количество надземных этажей	Значение количества надземных этажей
Подземная этажность	Значение количества подземных этажей
Номер этажа	Номер этажа, на котором расположен объект сделки
Дата регистрации	Дата выдачи регистрационного свидетельства/дата публикации объявления в средствах массовой информации
Материал наружных стен	Деревянные; железобетонные; кирпичные; бетонные
Вид помещения в многоквартирном доме	Комната; квартира
Сведения о вещных правах	Собственность; право хозяйственного ведения имуществом; долевая собственность; право оперативного управления имуществом; совместная собственность; пожизненное наследуемое владение; постоянное (бессрочное) пользование; сервитут (право); иные права; не указано
Разрешенное использование земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса
Год ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию
Идентификатор записи	Уникальный номер записи о сделке в АИС «МРН»
Количество объектов в сделке	Количество объектов, участвующих в сделке
Организация	Наименование организации, предоставившей данные
Тип информации	Сделка; предложение (продажа); предложение (аренда); спрос (продажа); спрос (аренда)

Поля	Состав сведений
Источник данных	Из учетных систем Росреестра; внешние источники
ОКАТО	ОКАТО
Номер объекта	Уникальный номер объекта

Источник: Росреестр

Анализ базы данных системы «Мониторинг рынка недвижимости» Росреестра показал:

- ограниченная актуальность представленных данных: доступны данные за 2011 - 2015 годы, а за 2016 год данные неполные;
- отсутствие данных о сделках по договорам участия в долевом строительстве (хотя такие сделки могут составлять до 30-50% рынка в крупных городах)
- трудоемкость и большая длительность выгрузки данных: база данных выгружается по регионам; если записей более 1000, то надо выгружать частями в соответствии с постраничной выгрузкой (например, по Москве 18 раз); время одной выгрузки – 3 - 10 минут.

Качество приведенных данных невысокое, так как приведенные в базе данных цены сделок не соответствуют рыночным оценкам. Результаты пробной выборки данных за 2015 год по трем регионам России, а также сравнения с данными Росстата приведены в таблице 2.4.

Таблица 2.4. Пробная выборка данных по сделкам купли-продажи жилых помещений из базы «Мониторинг рынка недвижимости» Росреестра за 2015 год

Регион	Кол-во листов	Кол-во сделок	Кол-во сделок с ценой более 1 млн руб.	Кол-во сделок с ипотекой	Средняя цена по данным Росреестра, руб. за 1 кв. м	Средняя цена по данным Росстата, руб. за 1 кв. м	Отличие средних цен Росреестра и Росстата, раз
Москва	352	17 563	16 385	17527	90 067	204 405	2,27

Санкт-Петербург	377	18 833	14 910	18784	61 777	102 442	1,66
Республика Адыгея	64	3 178	625	3171	15 942	35 350	2,22

Источник: Раздел «Мониторинг рынка недвижимости» официального сайта Росреестра»: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn. Дата обращения к системе: июль 2017 г.

Анализ результатов пробной выборки данных из базы «Мониторинг рынка недвижимости» Росреестра за 2015 год показал, что цены сделок с жильем в такой базе в два и более раз меньше средних цен на жилье, публикуемых Росстатом. Наибольшее отличие – в 2,3 раза наблюдается по городу Москве. Различия аналогичного порядка наблюдаются и при сравнении с данными риэлторской аналитики.

Ранее основной причиной занижения цены жилья при оформлении сделки купли-продажи жилья было стремлением граждан уменьшить размер возможных налогов по налогу на доходы физических лиц при продаже жилья в течение трех лет после его приобретения определялся в размере 13% от разницы между ценой сделки и ценой приобретения квартиры либо 1 млн руб. Обычно граждане используют второй способ расчета налога (вычета 1 млн руб.), поскольку в этом случае продавец может и вовсе избежать уплаты налога, тем более при этом не требуется подтверждения стоимости приобретения жилья в прошлом.

Однако в 2015 году правило определения налогового вычета изменилось²⁷ - теперь размер такого налога определялся в размере 13% от разницы между ценой сделки либо суммой, равной 70% от кадастровой стоимости жилого помещения²⁸ (если цена сделки ниже такой суммы) и ценой приобретения такого помещения либо 1 млн руб., а сам такой вычет применяется при продаже жилья в течение пяти лет после приобретения (за

²⁷ Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации».

²⁸ Статья 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации.

исключением случаев, когда жилье было приобретено в рамках сделок приватизации, дарения, пожизненного содержания с иждивением, к которым применяется срок три года). Таким образом, по новым правилам занижать реальную цену сделки ниже, чем 70% от кадастровой стоимости помещения, не имеет смысла. Однако, если на момент сделки кадастровая стоимость объекта не установлена, то это правило не применяется, а значит, сохраняются стимулы к уменьшению цены сделки до 1 млн руб.

Отметим, что в большинстве крупных городов, в том числе и в Москве кадастровая стоимость всех жилых помещений в 2015 г. уже была установлена, поэтому источником занижения цен на жилье в базе данных АИС «МРН» вряд ли может являться налоговое регулирование. Если налоговый фактор сохраняет силу при определении цены сделки, то чисто теоретически источником выявленных расхождений может быть то, что 70% кадастровой стоимости жилья в действительности в 2 раза ниже, чем рыночная стоимость. По методике кадастровой оценки ее результатами должны являться значения стоимости недвижимости, приближенные к рыночным ценам²⁹. При допущении, что кадастровая стоимость и рыночная цена равны, сумма в 70% от кадастровой стоимости в 1,4 раза меньше рыночной цены. С учетом погрешностей кадастровой оценки вполне допустимым может быть выявленный разрыв в 2 раза.

Но и с учетом таких рассуждений все равно достоверность данных Росреестра вызывает сомнения, поскольку очевидно, что далеко не все 100% сделок с жильем происходят в пятилетний срок после последней сделки, что означало бы оборот одних и тех же объектов на рынке, а также полное отсутствие первичного рынка жилья и фильтрации (цепочки сделок на вторичном рынке, вызванной появлением на рынке новой жилой единицы).

В целях дальнейшей верификации данных Росреестра был проведен анализ сделок, сумма которых превышает 1 млн руб. (условное отсечение), а

²⁹ Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508.

также сделок, совершенных с привлечением ипотечного жилищного кредита. Поскольку в сделках с ипотекой жилое помещение является предметом залога у банка, который заинтересован в его реальной оценке, предполагается, что вероятность искусственного занижения цены сделки в данном случае гораздо ниже.

Как показывает проведенный анализ, в базе Росреестра практически 100% сделок – это сделки с привлечением ипотечного жилищного кредита. При этом, по данным самого же Росреестра, доля сделок купли-продажи жилья физическими лицами, совершенными с использованием целевого кредита, составила по итогам 2015 года 28%³⁰. Данный факт подтверждает очень низкую наполненность АИС «МРН» данными о сделках за 2015 год, что пока не позволяет использовать данный источник информации в дальнейших расчетах.

При этом отметим, что Росреестр как государственный орган, агрегирующий все сведения о сделках на рынке жилья и иной недвижимости, потенциально является наилучшим возможным источником таких данных с точки зрения их доступности, централизации и затрат на предоставление в аналитических целях. При условии повышения качества данных АИС «МРН» переход к расчету КДЖ по международным стандартам является весьма реалистичным.

Таким образом, из официальных источников информации не удастся получить базу данных, необходимую для расчета цен на жилье по отдельным муниципальным образованиям крупнейших агломераций.

Рассмотрим другие возможные открытые источники данных о ценах на рынке жилья.

Более удобным и достаточно надежным источником информации о рыночных ценах на жилье являются данные риэлторских агентств. Проведенный анализ открытых источников данных показал, что доступных

³⁰ См. Форму №8 «Сведения о деятельности Росреестра по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним — январь-декабрь 2015 г.» по ссылке: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

ретроспективных данных о ценах на жилье по отдельным городам крупнейших городских агломераций в открытом доступе не представлено.

Средние цены на вторичном рынке жилья по отдельным городам представлены на сайте Российской гильдии риэлторов (далее – РГР) в разделе «Сервис по сбору статистики»³¹. Однако здесь представлена информация только по 16 центральным городам регионов. Такие данные позволяют следить за динамикой цен на жилье на локальных рынках городов, а также не требуют больших усилий по обработке, так как уже представлены в агрегированном виде и регулярно обновляются. Недостатком же таких данных является то, что это данные о средних удельных ценах на 1 кв. м жилья, а не о средних или медианных ценах на жилые единицы.

Сравнительный анализ собранных данных и официальной статистики Росстата за 2012 – 2016 гг. подтверждает высокую достоверность информации на сайте РГР. Так цены на жилую недвижимость в Москве, по данным РГР, в среднем на 6% превышают аналогичные показатели Росстата. Аналогичное сравнение данных по Санкт-Петербургу дает среднее превышение на 8%. Такое превышение объясняется тем фактом, что данные риэлторских организаций содержат цену предложения, а Росстат фиксирует цены сделок, которые могут быть ниже на размер снижения цены в результате рыночного торга.

Таким образом, наиболее предпочтительным источником являются базы данных предложений на рынках жилья городов, на основе которых можно определить медианные цены на рынках жилья городов. Однако использование такого источника требует относительно высоких затрат времени по формированию баз данных и их обработке, так как сами такие порталы предложений жилья не предоставляют аналитических возможностей (формирование и выгрузка таблиц предложений, сортировка предложений на одном листе и т.д.).

³¹ <http://rgr.ru/files/analitika/servis-po-sboru-statistiki>

Вторым по предпочтительности источником данных является сайт Российской гильдии риэлторов, который, напротив, публикует уже обработанные данные, но не публикует данных в разрезе всех предложений, что не позволяет определить медианную сделку. Но в любом случае, средняя цена 1 кв. м жилья по таким данным гораздо более подходящий показатель, чем средняя цена жилья в регионе по данным Росстата, так как позволяет получить дифференцированные по городам оценки (хотя и только по 16 крупным городам).

На основе описанных показателей медианных цен и медианных среднедушевых доходов населения может быть рассчитан и индекс доступности жилья в отношении городов и городских агломераций.

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАННОЙ МЕТОДИКЕ

3.1. Оценка доступности жилья в регионах России

Значения коэффициента доступности жилья по России в целом, рассчитанные с использованием данных о медианных среднедушевых доходах населения, получились ожидаемого выше, чем значения КДЖ, рассчитанные с применением средних душевых доходов (см. рис. 3.1).



Рисунок 3.1. Коэффициент доступности жилья по России в целом, рассчитанный с использованием средних душевых и медианных среднедушевых доходов населения, лет

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Изменение методики привело и к изменению качественных оценок доступности жилья. При использовании данных о средних душевых доходах в 2013-2014 гг. значение КДЖ было равно примерно 4 годам, что соответствует международной характеристике доступности жилья - «приобретение жилья серьезно затруднено», а в 2015-2017 гг. – примерно 3,5, что соответствует характеристике доступности жилья - «жилье не очень

доступно». При использовании данных о медианных значениях среднедушевых доходов оценки доступности жилья соответственно понизились: в 2013-2014 гг. – до «жилье существенного недоступно», а в 2015-2017 гг. – до «приобретение жилья серьезно затруднено».

Аналогичные тенденции снижения оценок доступности наблюдаются и в отношении регионов России (табл. 3.1 и 3.2)³².

Таблица 3.1. Коэффициент доступности жилья (лет) и характеристика доступности жилья по регионам России в соответствии с усовершенствованной методикой (с использованием данных о медианных среднедушевых доходах)

№	Регионы	2014	2015	2016	2017	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
1	г. Москва	7,6	7,1	7,1	6,6	Жилье недоступно
2	Республика Тыва	6,1	5,7	5,9	5,8	
3	г. Санкт-Петербург	6,2	5,2	5,1	4,8	Приобретение жилья серьезно затруднено
4	Республика Мордовия	5,2	4,8	4,7	4,5	
5	Забайкальский край	4,6	4,4	4,2	4,2	
6	Приморский край	4,4	4,0	4,0	4,1	
7	Амурская область	4,9	4,5	4,5	4,1	
8	Нижегородская область	4,6	4,4	4,3	4,1	
9	Иркутская область	4,7	4,2	4,4	4,0	
10	Карачаево-Черкесская Республика	4,2	4,0	4,0	4,0	
11	Саратовская область	4,3	4,0	4,0	4,0	
12	Республика Калмыкия	4,4	3,9	3,8	3,9	Жилье не очень доступно
13	Чувашская Республика	4,7	4,2	4,0	3,8	
14	Новосибирская область	4,4	4,1	3,6	3,8	
15	Республика Марий Эл	5,0	4,4	4,3	3,8	
16	Самарская область	4,3	4,1	3,9	3,8	
17	Калининградская область	4,1	3,8	4,1	3,8	
18	Ростовская область	4,6	4,0	3,8	3,8	
19	Краснодарский край	3,9	3,7	3,6	3,8	

³² См. показатели доступности жилья по действующей методике (на основе средних душевых доходов) на сайте ИЭГ: http://urbaneconomics.ru/research/analytics/dostup_zhilya_1998_2016_IUE

20	Республика Ингушетия	1,7	5,0	4,4	3,7
21	Ленинградская область	5,4	4,7	4,2	3,7
22	Республика Алтай	4,1	3,9	3,8	3,7
23	Томская область	4,0	3,6	3,7	3,7
24	Волгоградская область	4,3	3,8	3,8	3,7
25	Республика Башкортостан	4,4	4,0	3,8	3,7
26	Алтайский край	4,8	4,3	4,0	3,6
27	Московская область	4,5	4,2	3,8	3,6
28	Архангельская область (без АО)	4,0	3,6	3,6	3,6
29	Кабардино-Балкарская Республика	4,4	4,0	3,7	3,6
30	Республика Хакасия	4,4	3,9	3,6	3,6
31	Калужская область	4,3	3,9	3,6	3,6
32	Тверская область	4,8	4,2	3,8	3,5
33	Оренбургская область	4,3	3,7	3,6	3,5
34	Сахалинская область	3,4	3,4	3,3	3,4
35	Тюменская область (без АО)	4,1	3,7	3,5	3,4
36	Республика Бурятия	3,9	3,3	3,2	3,4
37	Республика Коми	3,7	3,4	3,3	3,3
38	Республика Карелия	4,0	3,5	3,4	3,3
39	Пензенская область	4,1	3,7	3,5	3,3
40	Пермский край	3,9	3,6	3,7	3,3
41	Республика Татарстан	3,5	3,3	3,3	3,3
42	Республика Северная Осетия - Алания	3,5	3,2	3,2	3,6
43	Удмуртская Республика	3,8	3,4	3,4	3,3
44	Рязанская область	4,1	3,7	3,4	3,2
45	Кировская область	4,0	3,6	3,4	3,2
46	Ульяновская область	3,6	3,4	3,5	3,2
47	Республика Саха (Якутия)	3,8	3,6	3,4	3,2
48	Тульская область	4,1	3,7	3,3	3,2
49	Свердловская область	4,0	3,7	3,5	3,2
50	Ярославская область	4,4	3,6	3,3	3,1
51	Красноярский край	4,2	3,7	3,4	3,1
52	Омская область	3,7	3,3	3,3	3,1
53	Курганская область	3,9	3,4	3,2	3,1
54	Кемеровская область	3,9	3,5	3,4	3,1
55	Тамбовская область	3,8	3,4	3,2	3,1

56	Новгородская область	3,7	3,2	3,0	3,0	
57	Владимирская область	4,0	3,5	3,3	3,0	
58	Белгородская область	3,9	3,4	3,1	3,0	
59	Архангельская область	3,3	3,0	2,9	3,0	
60	Еврейская АО	3,3	3,0	3,0	3,0	
61	Ставропольский край	3,2	3,1	3,1	3,0	
62	Псковская область	3,9	3,4	3,3	3,0	Жилье доступно
63	Воронежская область	3,8	3,3	3,2	2,9	
64	Ивановская область	3,6	3,3	3,1	2,9	
65	Республика Дагестан	2,8	2,8	2,7	2,9	
66	Костромская область	3,7	3,3	2,9	2,8	
67	Хабаровский край	3,9	3,2	3,0	2,8	
68	Вологодская область	3,6	3,1	2,8	2,8	
69	Астраханская область	3,3	3,1	3,1	2,8	
70	Орловская область	3,8	3,2	3,0	2,8	
71	Челябинская область	3,2	3,0	3,0	2,8	
72	Липецкая область	3,4	3,1	2,8	2,7	
73	Брянская область	3,6	3,1	3,0	2,7	
74	Ханты-Мансийский АО	3,2	2,8	2,8	2,6	
75	Тюменская область	3,2	2,9	2,8	2,6	
76	Курская область	3,4	3,0	2,7	2,6	
77	Смоленская область	3,4	2,9	2,8	2,6	
78	Республика Адыгея	3,0	3,0	2,7	2,5	
79	Чеченская Республика	2,7	2,4	2,5	2,3	
80	Камчатский край	2,7	2,5	2,6	2,3	
81	Магаданская область	2,4	2,3	2,2	1,9	
82	Ямало-Ненецкий АО	2,1	2,0	2,1	1,9	

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Полученные оценки доступности жилья по скорректированной методике становятся более сопоставимыми с международными аналогами. В таблице 3.2 представлена информация об изменении характеристики доступности жилья в регионах. Так, из 84 регионов (включая автономные округа в составе отдельных регионов), по которым проведены расчеты, в 53 регионах значения КДЖ увеличились настолько, что данные регионы перешли в

категории более низкой доступности жилья, а в 23 регионах повышение значения КДЖ не привело к такому переходу.

Например, в соответствии с обновленной методикой в категорию «жилье существенно недоступно» попадает 2 региона – Москва и Республика Тыва, а по старой к этой категории не относился ни один регион Российской Федерации. Для Москвы КДЖ по старой методике составлял 4,9, а для Тывы – 4,7 (оба значения соответствуют категории «приобретение жилья сильно осложнено»), в то время как по новой методике он составил 6,6 и 5,8 соответственно.

Таблица 3.2. Изменение качественных оценок доступности жилья в регионах России в соответствии с усовершенствованной методикой расчета коэффициента доступности жилья (с использованием данных о медианных среднедушевых доходах)

Изменение качественных оценок доступности жилья по международным критериям	Перечень регионов
Было: «жилье доступно» Стало: «жилье не очень доступно»	Ростовская область Краснодарский край Ленинградская область Республика Алтай Томская область Республика Башкортостан Алтайский край Московская область Архангельская область (без АО) Кабардино-Балкарская Республика Республика Хакасия Калужская область Тверская область Оренбургская область Сахалинская область Тюменская область (без АО) Республика Бурятия Республика Коми Республика Карелия Пензенская область Пермский край Республика Татарстан Республика Северная Осетия - Алания Удмуртская Республика

Изменение качественных оценок доступности жилья по международным критериям	Перечень регионов
	Рязанская область Кировская область Ульяновская область Республика Саха (Якутия) Тульская область Свердловская область Ярославская область Красноярский край Омская область Курганская область Кемеровская область Тамбовская область Новгородская область Владимирская область Белгородская область
Было: «жилье не очень доступно» Стало: «приобретение жилья серьезно затруднено»	г. Санкт-Петербург Республика Мордовия Забайкальский край Приморский край Амурская область Нижегородская область Иркутская область Карачаево-Черкесская Республика Саратовская область
Было: «приобретение жилья сильно осложнено» Стало: «жилье существенно недоступно»	Республика Тыва, г. Москва

Источник: Институт экономики города.

Приобретение жилья по состоянию на 2017 г. в соответствии с новой методикой было серьезно осложнено в 8 регионах России (в соответствии со старой методикой было всего два таких региона – Республика Тыва и Москва).

В большинстве регионов (в 48 регионах) в соответствии с новой методикой жилье не очень доступно. Важно отметить определенную зависимость между уровнем доступности жилья и уровнем экономического развития регионов – подавляющее большинство экономически развитых регионов имеют низкий уровень доступности жилья (около 4 лет и более – Москва, Санкт-Петербург, Самарская, Московская области, Башкортостан и

др.), а в группе регионов с доступным жильем в основном находятся депрессивные регионы (Адыгея, Дагестан, Курская, Мурманская, Архангельская и Брянская области и др. – всего 24 региона). По действующей методике регионов с доступным жильем было значительно больше – 63 региона.

На основе использования оценок медианных среднедушевых доходов населения также может быть пересчитан еще один показатель доступности жилья – индекс доступности жилья. Полученные с использованием доработанной методики значения индекса доступности жилья по России приведены на рисунке 3.2, в по регионам – в таблице 3.3.

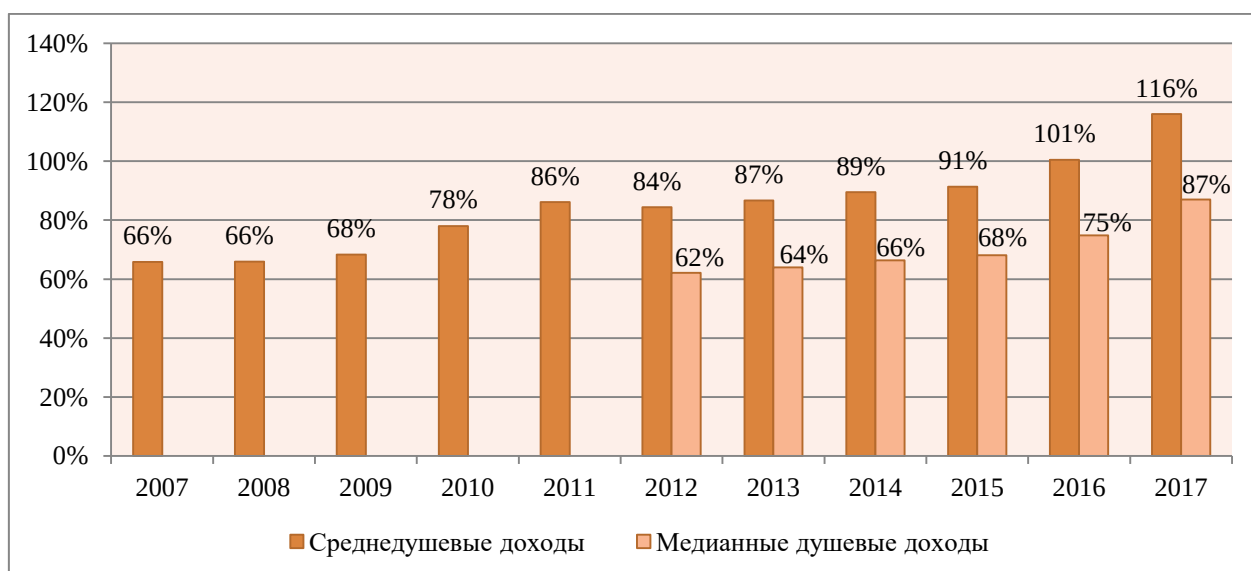


Рисунок 3.2 – Индекс доступности жилья по России в целом, рассчитанный в соответствии со стандартной методикой и в с усовершенствованной методикой (с использованием данных о медианных среднедушевых доходах), лет

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

Таблица 3.3. Индекс доступности жилья по регионам России в целом в соответствии с усовершенствованной методикой (с использованием данных о медианных среднедушевых доходах), %

Регионы	2013	2014	2015	2016	2017
Центральный федеральной округ					
Белгородская область	101%	104%	111%	126%	124%
Брянская область	117%	118%	122%	133%	139%
Владимирская область	91%	97%	108%	122%	128%
Воронежская область	95%	106%	117%	128%	129%
Ивановская область	106%	108%	111%	129%	131%
Калужская область	89%	95%	98%	113%	109%
Костромская область	100%	111%	113%	135%	137%
Курская область	121%	125%	127%	150%	147%
Липецкая область	106%	119%	123%	144%	146%
Московская область	88%	93%	91%	106%	102%
Орловская область	102%	107%	117%	138%	134%
Рязанская область	92%	97%	103%	118%	116%
Смоленская область	109%	117%	132%	144%	147%
Тамбовская область	106%	110%	112%	128%	127%
Тверская область	76%	84%	88%	104%	107%
Тульская область	94%	99%	101%	120%	119%
Ярославская область	83%	89%	105%	121%	117%
г. Москва	52%	53%	53%	57%	59%
Северо-Западный федеральной округ					
Республика Карелия	96%	101%	107%	119%	114%
Республика Коми	103%	109%	107%	118%	113%
Архангельская область	112%	128%	124%	135%	130%
Ненецкий АО	207%	191%	161%	195%	
Архангельская обл. (без АО)				110%	106%
Вологодская область	98%	113%	120%	146%	132%
Калининградская область	97%	105%	98%	101%	99%
Ленинградская область	79%	75%	82%	100%	94%
Мурманская область	235%	218%	197%	221%	
Новгородская область	104%	118%	118%	133%	124%
Псковская область	100%	102%	109%	126%	128%
г. Санкт-Петербург	58%	65%	74%	81%	74%
Южный федеральной округ					
Республика Адыгея	127%	143%	126%	146%	157%
Республика Калмыкия	87%	90%	95%	107%	104%
Краснодарский край	102%	108%	100%	111%	109%
Астраханская область	125%	123%	124%	129%	127%
Волгоградская область	89%	97%	98%	104%	102%
Ростовская область	84%	87%	94%	104%	103%
Северо-Кавказский федеральной округ					

Регионы	2013	2014	2015	2016	2017
Республика Дагестан	144%	146%	136%	147%	148%
Республика Ингушетия	122%	128%	78%	93%	89%
Кабардино-Балкарская Республика	85%	92%	98%	108%	112%
Карачаево-Черкесская Республика	108%	100%	94%	95%	103%
Республика Сев. Осетия - Алания	110%	112%	114%	125%	118%
Чеченская Республика	140%	146%	151%	153%	148%
Ставропольский край	125%	134%	116%	125%	128%
Приволжский федеральной округ					
Республика Башкортостан	89%	93%	92%	103%	102%
Республика Марий Эл	73%	79%	84%	94%	96%
Республика Мордовия	76%	79%	79%	88%	85%
Республика Татарстан	108%	116%	113%	123%	113%
Удмуртская Республика	97%	105%	109%	117%	113%
Чувашская Республика	85%	88%	89%	102%	103%
Пермский край	96%	103%	106%	107%	105%
Кировская область	92%	102%	103%	118%	119%
Нижегородская область	85%	89%	87%	93%	92%
Оренбургская область	90%	92%	99%	112%	113%
Пензенская область	94%	102%	102%	115%	114%
Самарская область	101%	95%	92%	101%	101%
Саратовская область	92%	96%	93%	99%	98%
Ульяновская область	101%	112%	108%	114%	117%
Уральский федеральной округ					
Курганская область	103%	105%	109%	122%	133%
Свердловская область	97%	101%	103%	114%	114%
Тюменская область	134%	131%	127%	140%	149%
Ханты-Мансийский АО	137%	137%	134%	142%	148%
Ямало-Ненецкий АО	210%	191%	188%	192%	214%
Тюменская область (без АО)				112%	118%
Челябинская область	117%	133%	122%	130%	123%
Сибирский федеральной округ					
Республика Алтай	86%	100%	93%	101%	105%
Республика Бурятия	100%	103%	112%	125%	113%
Республика Тыва	66%	70%	62%	63%	63%
Республика Хакасия	91%	92%	95%	109%	103%
Алтайский край	80%	87%	82%	98%	100%
Забайкальский край	88%	85%	84%	93%	91%
Красноярский край	97%	99%	101%	119%	112%
Иркутская область	86%	88%	87%	90%	88%
Кемеровская область	95%	96%	106%	116%	113%
Новосибирская область	92%	93%	90%	110%	110%
Омская область	104%	109%	111%	119%	122%
Томская область	105%	103%	107%	107%	104%

Регионы	2013	2014	2015	2016	2017
Дальневосточный федеральный округ					
Республика Саха (Якутия)	108%	107%	105%	117%	121%
Камчатский край	158%	155%	146%	152%	154%
Приморский край	83%	91%	92%	98%	93%
Хабаровский край	93%	106%	114%	131%	129%
Амурская область	78%	81%	82%	89%	93%
Магаданская область	174%	183%	160%	180%	202%
Сахалинская область	116%	125%	112%	116%	110%
Еврейская АО	125%	123%	122%	130%	128%

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

3.2. Оценка доступности жилья в центральных городах крупнейших городских агломераций Российской Федерации

В целях тестирования предлагаемой методики оценки доступности жилья в городах в рамках настоящего исследования проведены тестовые расчеты коэффициента доступности жилья рассчитан для городов – центров 17 крупнейших городских агломераций с населением более 1 млн чел. как

отношение медианной цены жилой единицы (определяется путем обработки данных портала www.domofond.ru) к медианному по городу годовому доходу домохозяйства, состоящего из 3 человек.

Расчет возможен только на момент исследования (2018 год), так как портал публикует предложения жилья в реальном времени.

Выбор данного показателя для тестового расчета обусловлен возможностью проведения международных сопоставлений по данному показателю. На данный момент тестовые расчеты в отношении городских агломераций по предложенной методике не проведены в силу высокой трудоемкости формирования базы данных предложений жилья в разрезе городских агломераций³³.

Для расчета показателя доступности жилья используются данные о медианном доходе домохозяйства и медианной цене жилья.

³³ Портал «www.domofond.ru» не предоставляет возможность загрузки данных в файл Excel, а только возможность страничного просмотра данных, что затрудняет формирование операционной базы данных для их дальнейшей обработки.

Во-первых, рассмотрим результаты определения медианной жилой единицы на рынке.

Данный показатель является одним из ключевых для вычисления коэффициента доступности жилья. Медианная жилая единица на рынке это такая жилая единица, в отношении которой была проведена сделка купли-продажи в течение отчетного периода (квартала, года) и которая соответствует сделке, расположенной ровно посередине в ранжированном по цене сделок списке всех сделок купли-продажи жилья на рынке (обычно города, агломерации, иного поселения).

К параметрам медианной жилой единицы относятся цена, расположение, площадь, количество комнат, этаж, тип жилой единицы (индивидуальный дом, квартира, таун-хаус; этажность здания в случае многоквартирных домов), статус здания (вновь построенное или в существующем жилищном фонде).

Учет данного показателя предлагается ввести на уровне муниципальных образований и городских агломераций.

В таблице 3.4 представлены результаты оценки параметров медианной жилой единицы в 17 крупнейших российских городских агломерациях, проведенной в 1 квартале 2018 г. на основе данных о предложениях жилья, представленных на открытом портале «www.domofond.ru».

Как видно из таблицы 3.4, во всех представленных городах медианной жилой единицей на рынке является квартира в многоквартирном доме. Как правило, это однокомнатная либо двухкомнатная квартира, что ожидаемо для рынков крупных урбанизированных территорий, в которых преобладает застройка именно многоквартирными домами.

Таблица 3.4. Параметры медианной жилой единицы на рынках жилья центров 17 крупнейших российских городских агломераций, 1 квартал 2018 г.

Город	Цена за кв. м., тыс. руб.	Цена, руб.	Площадь, кв. м	Количество комнат	Тип жилой единицы
Москва	143	8 600 000	60	3	Панель, вторичный рынок
Санкт-Петербург	85	4 777 000	56	2	Монолит, новостройка
Самара	60	2 528 000	42	2	Панель, вторичный рынок
Екатеринбург	59	3 070 000	52	2	Монолит, вторичный рынок
Нижний Новгород	50	2 762 000	55	2	Монолит, новостройка
Ростов-на-Дону	63	2 500 000	40	1	Монолит, вторичный рынок
Новосибирск	45	2 550 000	57	3	Кирпич, вторичный рынок
Волгоград	42	2 150 000	51	2	Панель, вторичный рынок
Казань	51	3 150 000	62	3	Кирпич, вторичный рынок
Челябинск	34	1 900 000	56	3	Кирпич, вторичный рынок
Уфа	64	2 800 000	44	1	Монолит, вторичный рынок
Краснодар	67	2 200 000	33	Студия	Кирпич, вторичный рынок
Воронеж	41	2 100 000	51	2	Панель, вторичный рынок
Владивосток	96	4 500 000	47	2	Кирпич, вторичный рынок
Красноярск	50	2 400 000	48	1	Кирпич, вторичный рынок
Пермь	53	2 290 000	43	2	Кирпич, вторичный рынок
Саратов	51	1 720 000	34	1	Монолит, вторичный рынок

Источник: оценки Института экономики города по данным портала предложений жилья на продажу «www.domofond.ru».

Результаты расчетов коэффициента доступности жилья представлены в таблице 3.5. Как видно из таблицы 3.5, наименее доступным жилье является в Москве, Санкт-Петербурге и Владивостоке, а наиболее доступным – в Краснодаре, Воронеже, Перми, Саратове. В большинстве рассматриваемых городов доступность жилья является высокой согласно стандартам ООН (коэффициент доступности составляет менее 3 лет).

Таблица 3.5. Коэффициент доступности жилья по городам – центрам крупнейших городских агломераций в 2016 году, лет

Город	Цена медианной жилой единицы, руб.	Медианный среднедушевой доход, руб. на чел. в месяц	Коэффициент доступности жилья, лет	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
Москва	8 600 000	43 388,56	5,51	Жилье существенно недоступно
Санкт-Петербург	4 777 000	30 633,61	4,33	Приобретение жилья серьезно осложнено
Самара	2 528 000	27 630,47	2,54	Жилье доступно
Екатеринбург	3 070 000	36 685,47	2,32	Жилье доступно
Нижний Новгород	2 762 000	30 983,44	2,48	Жилье доступно
Ростов-на-Дону	2 500 000	32 128,29	2,16	Жилье доступно
Новосибирск	2 550 000	24 515,05	2,89	Жилье доступно
Волгоград	2 150 000	23 056,00	2,59	Жилье доступно
Казань	3 150 000	30 969,14	2,83	Жилье доступно
Челябинск	1 900 000	23 696,89	2,23	Жилье доступно
Уфа	2 800 000	32 182,54	2,42	Жилье доступно
Краснодар	2 200 000	41 349,81	1,48	Жилье доступно
Воронеж	2 100 000	29 221,32	2,00	Жилье доступно

Владивосток	4 500 000	32 637,13	3,83	Жилье не очень доступно
Красноярск	2 400 000	22 728,82	2,93	Жилье не очень доступно
Пермь	2 290 000	30 343,06	2,10	Жилье доступно
Саратов	1 720 000	22 421,64	2,13	Жилье доступно

Источник: расчеты авторов по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2016 г. по доступным данным Росстата) и данным портала www.domofond.ru о ценах на жилье (1 квартал 2018 г.). Различиями в используемых временных периодах можно пренебречь, так как в 2016-2017 гг. цены на рынках жилья практически не менялись.

Необходимо отметить, что особенности сложившихся рынков жилья, градостроительной и жилищной политики, иные условия в городах разного размера и иных поселениях в различных регионах могут обуславливать различные тенденции в сфере доступности жилья, поэтому независимо от применяемых методик определение факторов того или иного положения требует проведения дополнительных исследований (а не только оценки уровня доступности жилья).

Другими словами, сопоставление городов и агломераций, регионов и стран между собой по индикаторам доступности жилья является весьма условным, поскольку параметры самих жилищных благ, доступность которых измеряется, могут существенно различаться, так же как и физическая доступность (наличие) таких благ на рынке. Например, хотя КДЖ оценивается во всех крупнейших мегаполисах мира, на самом деле в этих мегаполисах проживание в собственном жилье не является типичным, напротив, предпочтение отдается аренде жилья. А значит, реальные выводы о доступности жилья не как актива (объекта недвижимости), а как услуги по проживанию, на основе данных о КДЖ сделать весьма затруднительно.

Еще раз напомним, что коэффициент доступности жилья показывает, сколько лет домохозяйству с медианным доходом приходится откладывать весь свой доход для покупки квартиры по медианной цене. Данные по этому показателю в некоторых крупнейших городах мира разных континентов представлены в таблице 3.6.

Таблица 3.6. Коэффициент доступности жилья в российских и зарубежных городах, 2016 г.

Город	Коэффициент доступности жилья, лет
Гонконг	18,1
Окленд	10
Сан-Франциско	9,2
Лондон	8,5
<i>Москва</i>	5,5
Денвер	5,4
<i>Санкт-Петербург</i>	4,3
Сингапур	4,8
Дублин	4,7
<i>Владивосток</i>	3,8
Белфаст	4,0
<i>Красноярск</i>	2,9

Источник: зарубежные города - 13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2017; российские города – расчеты авторов, представленные в таблице 3.5.

Можно отметить, что Москва, являющаяся городом с наименьшей доступностью жилья среди крупнейших российских городов (5,5 лет), при этом более доступна, чем Окленд, Сан-Франциско и Лондон. Среди представленных российских городов только три – Москва, Санкт-Петербург имеют жилье, менее доступное, чем в Белфасте (4 года) – самом доступном зарубежном городе среди представленных в таблице 3.6. Все остальные представленные российские города имеют значения коэффициента доступности жилья от 2 до 4 лет, что является редкостью для зарубежных городов. По данным международного исследования доступности жилья³⁴, крайне мало городов в США, Великобритании и Канаде показывают значения коэффициента менее 3 лет, в то время как в крупных городах России такое значение преобладает.

³⁴ 13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2017.

Одной из главных причин таких расхождений является качество самой жилой единицы, относительно которой измеряется доступность жилья. Так, например, если для российских городов медианой жилой единицей, как правило, является однокомнатная или двухкомнатная квартира небольшой площади, то, в Нью-Йорке или Лондоне такие жилые единицы гораздо больше.

3.3. Выводы и предложения

1. Предложенная доработанная методика оценки коэффициента доступности жилья в Российской Федерации и в разрезе регионов основана на переходе от средних значений доходов населения к медианным. Такая корректировка методики позволила несколько повысить точность оценок, а также обеспечивает большую сопоставимость полученных данных для проведения международных сравнений доступности жилья.

Предлагается использовать доработанную методику расчета коэффициента доступности жилья для регулярной оценки доступности жилья по России в целом и в разрезе субъектов регионов.

2. Доступность жилья по отдельным российским центральным городам крупнейших агломераций существенно варьируется по сравнению со средними показателями КДЖ соответствующих регионов. В целях осуществления мониторинга социально-экономического развития центральных городов крупнейших городских агломераций, представляется целесообразным проводить регулярные оценки доступности жилья в этих городах на основе предложенной доработанной методики.

Однако для этого необходимо вести регулярное наблюдение за ценами на рынках жилья городов. Представляется, что наименее затратным и теоретическим наиболее достоверным источником данных о ценах сделок на рынке жилья должна стать система государственной регистрации прав на недвижимость. На настоящий момент, как показали результаты исследования, качество данных базы Росреестра «Мониторинг рынка

недвижимости» весьма низкое. При этом в систему Росреестра попадают все 100% информации о ценах сделок в рамках процедуры регистрации прав, то есть необходимо решить не проблему сбора данных, а технические проблему их обработки и публикации на сайте Росреестра.

РАЗДЕЛ 4. ПОСТРОЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО БАЛАНСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ГОРОДА МОСКВЫ

4.1. Введение

Государственная жилищная политика, как на национальном, так и на региональном и местном уровнях, предполагает установление целевых индикаторов состояния жилищной сферы, в том числе доступности жилья (включая показатели развития ипотечного жилищного кредитования), уровня жилищной обеспеченности, развития жилищного строительства, выполнения публичных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

При этом при определении целевых значений таких показателей необходимо обеспечение их согласованности как на уровне целеполагания, так и с точки зрения непротиворечивости самих таких значений. Например, в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года предусмотрены в том числе следующие индикаторы развития жилищной сферы на 2020 год: годовой объем ввода жилья - 140 - 150 млн кв. м и средняя обеспеченность общей площадью жилья – 28 - 35 кв. м на человека. Очевидно, что эти два индикатора должны быть связаны между собой (сбалансированы) по формуле:

обеспеченность на человека в 2020 г. = (жилищный фонд в 2008 г. + ввод жилья в 2009 – 2020 гг. – выбытие жилья в 2009-2020 гг.)/численность населения в 2020 г.

Для достижения такого баланса между двумя установленными целевыми показателями необходимы прогнозные оценки уровня выбытия жилья и численности населения в 2020 году. Такие оценки должны проверяться на адекватность (реализуемость), исходя из сложившихся тенденций, а также на соответствие иным задачам государственной политики, например, задачам повышения доли жилищного строительства на

ранее застроенных территориях, что предполагает существенно более высокий уровень выбытия жилищного фонда.

Однако на практике такая координация целевых значений рассмотренных показателей не производится, что определяет риск возникновения/ усугубления дисбалансов в развитии жилищной сферы.

Еще одним примером, требующим уже гораздо более «тонкой» балансировки целевых показателей, является учет среднего размера вновь построенного жилого помещения, что определяет количество вновь построенных жилых единиц. Последнее важно для оценки обеспеченности домохозяйств отдельными жилыми помещениями и динамики данного показателя.

Очевидно, что одно и то же значение показателя объема ввода общей площади жилых помещений может быть достигнуто за счет строительства большего числа жилых единиц меньшей площади, либо меньшего числа жилых единиц большей площади. При этом при строительстве большего числа помещений небольшой площади количество жилых помещений в жилищном фонде может существенно превысить количество домашних хозяйств, что несет риск перепроизводства невостребованного жилищного фонда.

Таким образом, необходимо формирование аналитического инструмента, который позволял бы оценить скоординированность основных направлений жилищной политики и сбалансированность (реалистичность) целевых индикаторов, устанавливаемых в соответствии с приоритетами такой политики по каждому из направлений. Это позволило бы существенно повысить обоснованность и устойчивость комплекса мер государственной жилищной политики, а главное - исключить формирование и распространение ложных стимулов и мотиваций для регионов и муниципалитетов, которые реализуют жилищную политику на практике.

Важно, что такой анализ может и должен производиться как на уровне страны в целом, так и на уровне региональных и локальных рынков жилья,

поскольку цели и инструменты жилищной политики должны соответствовать потребностям локальных территорий и обеспечивать адекватный учет особенностей таких территорий. На региональных и локальных рынках могут быть выявлены специфические тенденции и угрозы, не проявляющиеся на общенациональном уровне, что потребует усилить дифференциацию жилищной политики по территории страны и выявить наиболее проблемные территории.

4.2. Методика построения жилищного баланса

Модель жилищного баланса, разработанная в Институте экономики города, в настоящее время позволяет оценивать сбалансированность индикаторов развития жилищной сферы по направлениям жилищной обеспеченности, развития жилищного строительства и развития приоритетных направлений жилищного обеспечения граждан (например, развитие ипотечного жилищного кредитования, рынка найма жилья, развития застроенных территорий в целях повышения качества жилищного фонда и городской среды и других).

Модель состоит из четырех блоков: состояние жилищного фонда, прирост жилищного фонда, выбытие жилищного фонда и обеспеченность жильем.

Блок «Состояние жилищного фонда» содержит сведения об имеющемся жилищном фонде, измеряемом как в квадратных метрах общей площади жилья, так и в количестве жилых помещений по следующей структуре:

- 1) жилищный фонд в многоквартирных домах, в том числе:
 - в «кондоминиумах»;
 - в жилищных кооперативах;
 - в прочих многоквартирных домах, все помещения в которых находятся в собственности одного лица;

2) индивидуальный жилищный фонд.

Использование такой классификации жилищного фонда позволяет оценивать баланс индустриального домостроения и индивидуального жилищного строительства во вводе жилья, а также результативность мер государственной жилищной политики по развитию новых приоритетных сегментов жилищного фонда – наемного жилья (наемных домов) и домов жилищных кооперативов.

В перспективе это позволит оценивать и прогнозировать жилищные балансы по различным основаниям пользования жилыми помещениями – проживание собственника, наем жилья в наемных домах, проживание членов жилищного кооператива в доме жилищного кооператива.

Дополнительно в рамках данного блока могут рассчитываться аналитические показатели среднего размера жилого помещения в имеющемся жилищном фонде и структуры жилищного фонда, в том числе по видам жилищного фонда.

Блок «Прирост жилищного фонда» содержит информацию о вводах жилья в квадратных метрах общей площади жилья, а также в количестве жилых помещений по структуре, аналогичной используемой в предыдущем блоке. Структура вновь вводимого жилья позволяет оценивать динамику баланса во вводе жилья на прогнозном временном интервале строительства многоквартирных домов и строительства индивидуального жилищного фонда (далее также – ИЖФ) как в рамках индивидуального жилищного строительства, так и индустриального коттеджного домостроения.

Дополнительные аналитические показатели о среднем размере общей площади вводимого жилья в разрезе рассматриваемой структуры дают возможность оценивать динамику изменения этого показателя для многоквартирных домов и индивидуального жилищного строительства отдельно. Такой анализ позволяет судить о правильности выбранной прогнозной оценки развития жилищной сферы в части достижения целевых

показателей, например, обеспеченности граждан общей площадью жилья и жилыми помещениями.

Блок «Выбытие жилищного фонда» содержит данные о доле выбытия жилья в процентах от общего объема жилищного фонда, а также структуре такого выбытия с разбивкой по тем же видам жилья, которые выделяются в существующем жилищном фонде. Объем выбытия изначально определяется на основе данных государственного статистического учета как сумма объема жилищного фонда в году N и объема жилищного строительства в году N+1 за вычетом объема жилищного фонда в году N+1. На этапе прогноза экспертно задается процент выбытия по видам жилищного фонда по годам прогнозного периода.

В модели сделано допущение о структуре выбытия в жилых единицах, которая предполагается аналогичной структуре выбытия в квадратных метрах.

Аналитические показатели о средней общей площади выбывающих жилых единиц могут быть использованы в сравнении с аналогичными данными о средней общей площади вводимого жилья для оценки динамики изменения средней общей площади жилого помещения в многоквартирных и индивидуальных жилых домах.

Блок «Обеспеченность жильем» содержит фактические и прогнозные величины численности населения и среднего размера домохозяйства, на основе которых рассчитывается прогнозное количество домохозяйств. На основе данных об объеме имеющегося жилищного фонда на соответствующий год рассчитываются следующие индикаторы:

обеспеченность общей площадью жилых помещений (кв. м на человека);

обеспеченность жилыми помещениями граждан (ед. на 1000 чел. населения);

обеспеченность жилыми помещениями домохозяйств (ед. на одно домохозяйство).

4.3. Результаты построения жилищного баланса Российской Федерации

Построение отчетного жилищного баланса Российской Федерации по данным государственного статистического наблюдения за период 2005–2017 гг. позволило определить следующие «скрытые» от фокуса целевых показателей тенденции развития жилищной сферы:

1) происходит постепенное снижение среднего размера вновь вводимого жилого помещения – с 88,6 кв. м в 2005 г. до 69,5 кв. м в 2017 г. Эта тенденция особенно характерна для строительства многоквартирных домов (снижение с 67,2 до 51,6 кв. м), но не слишком заметна в индивидуальном жилищном строительстве (снижение с 137,8 до 135,6 кв. м). Это может отражать различные рыночные ситуации. В условиях слабой конкуренции между застройщиками предложение менее просторных квартир позволяет сохранять цены продаж, расширяя их на группы граждан с более низкими доходами. Также сама структура спроса может влиять на снижение площади квартир (например, сокращение среднего размера домохозяйств, сокращение количества детей в новых семьях). И, наконец, это может быть результатом государственной политики по стимулированию строительства стандартного жилья – как одновременно менее просторного и более дешевого в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения;

2) ежегодное выбытие жилищного фонда находилось на низком уровне – 0,15-0,2% от общей площади имеющегося жилищного фонда и только в 2014-2017 гг. существенно выросло – до 0,3-0,4%, что все равно существенно ниже уровня, характерного для стран с развитыми рынками жилья, где ежегодно выводится до 1% имеющегося жилищного фонда. Это отражает низкие темпы реновации существующего аварийного, ветхого и морально устаревшего жилья и снижает «качество» значений показателя обеспеченности общей площадью жилья (то есть квадратные метры, которые

учитываются при расчете обеспеченности, включают жилье, которое уже полностью изношено или не соответствует современным стандартам);

3) доля индивидуального жилищного фонда в жилищном фонде Российской Федерации медленно, но стабильно возрастает (с 29,6% в 2005 г. до 32,1% в 2017 г.).

Что касается выбытия жилищного фонда, то в его структуре лишь порядка 70% можно считать физическим выбытием (снос, разрушение), а 30% - выбытие за счет уточнения при инвентаризации (см. таблицу 4.1). При этом к выбытию жилищного фонда в результаты целенаправленных градостроительных процессов можно отнести лишь такие источники как «снос по ветхости и аварийности» и «сносено при реализации решений ген. планов поселений и др. градостроительной документации», то есть порядка 20% от общего объема выбытия жилищного фонда. Таким образом, с точки зрения обновления жилищного фонда можно считать, что лишь порядка 0,1% жилищного фонда и застройки в целом (вместо снесенных жилых зданий могут строиться и нежилые) ежегодно сносятся в целях строительства на освобожденных земельных участках новых зданий.

Таблица 4.1 – Структура выбытия жилищного фонда по источникам, %

Выбыло площади, всего, в том числе:		2006	2007	2008	2009	2010	2011
		100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.	Физическое выбытие	73%	64%	65%	62%	81%	70%
1.1.	сносено по ветхости и аварийности	6%	12%	8%	13%	13%	20%
1.2.	разрушено в результате стихийных бедствий	2%	2%	1%	2%	3%	2%
1.3.	сносено при реализации решений ген. планов поселений и др. градостроительной документации	3%	5%	3%	4%	4%	4%
1.4.	переведено в нежилые помещения	3%	6%	4%	5%	4%	7%
1.5.	прочие причины	59%	38%	48%	37%	56%	38%
2.	Выбыло за счет уточнения при инвентаризации	27%	36%	35%	38%	19%	30%

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата формы

1-жилфонд.

В результате рост объемов жилищного строительства приводит как к росту обеспеченности общей площадью жилья, так и к росту обеспеченности жилыми помещениями, которая составила к 2017 г. 449 единиц на 1000 человек населения, что практически соответствует среднему уровню обеспеченности, сложившемуся в странах Европы. При этом обеспеченность общей площадью жилья, хотя и выросла за рассматриваемый период на 23% – до 25,3 кв. м на человека, остается в 1,5 ниже, чем в странах Европы. Кроме того, количество жилых помещений, приходящихся в 2017 г. на одно домохозяйство, составило 1,19 единиц, что в условиях сохраняющегося дефицита жилья во многих регионах свидетельствует о наличии значительных объемов «невостребованного» жилищного фонда на других территориях.

Прогнозирование жилищного баланса Российской Федерации может проводиться в соответствии с различными сценариями в зависимости от тех или иных показателей развития жилищного строительства (объемы и структура по типам жилья (например, МКД или ИЖС), по размеру жилых единицы), градостроительных процессов (интенсивность и структура выбытия жилищного фонда по составу и размеру жилых единиц), а также тех или иных направлений государственной жилищной политики, целевых показателей государственных программ.

Для сравнения рассмотрим два сценария:

- **инерционный сценарий**, при котором достигаются целевые показатели ввода жилья (МКД и ИЖС), установленные в паспорте Национального проекта «Жилье и городская среда», утвержденном президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16), при этом другие процессы сохраняются неизменными (выбытие жилищного фонда, средняя площадь вводимых жилых единиц и др.);

- *альтернативный сценарий*, при котором достигаются целевые показатели ввода жилья (МКД и ИЖС), установленные в паспорте Национального проекта «Жилье и городская среда», утвержденном президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16), однако вместе с тем в крупных городах начинается сдвиг градостроительных процесс «внутрь города» - возрастает выбытие изношенного жилищного фонда и доля нового строительства на освобожденных территориях, при этом увеличивается средняя площадь вводимой жилой единицы, что отражает повышение качества нового жилья.

Таким образом, альтернативный сценарий предполагает не только количественные изменения в жилищном строительстве (увеличение объема ввода жилья), но и качественные изменения, в первую очередь, в сфере градостроительных процессов, а также самого продукта – создаваемого жилья. Конечно, такие изменения должны быть поддержаны соответствующим спросом населения.

При построении прогноза национального жилищного баланса в соответствии с *альтернативным сценарием* использовались следующие основные допущения, характеризующие ожидаемые процессы в жилищном строительстве при условии реализации политики по активизации процессов обновления застроенных территорий, в том числе занятых деградирующей жилой застройкой:

- увеличение объемов ввода жилья до 100 млн кв. м к 2020 г. и до 120 млн кв. м к 2024 г. (целевой индикатор Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1710, а также Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и Национальный проект «Жилье и

городская среда», утвержденный президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16);

- сокращение доли индивидуального жилищного строительства в общем вводе жилья с 42% в 2017 г. до 33% к 2024 г. (до 30% к 2030 г.);

- увеличение темпов выбытия жилищного фонда в связи со сносом³⁵ с 0,12% в 2017 году до 0,2% к 2020 году и до 0,3% к 2024 году;

- увеличение численности населения в соответствии с низким прогнозом Росстата;

- проекты развития застроенных территорий (в целях построения настоящего прогноза) – это проекты, в рамках которых осуществляется снос ветхой и аварийной жилой застройки в пределах как минимум одного квартала в целях дальнейшей перепланировки территории и нового строительства с повышением плотности застройки и сохранения жилой функции территории;

- минимальный средний коэффициент повышения плотности жилой застройки в результате реализации проектов по развитию застроенных территорий, равный 2,5³⁶;

- срок реализации проектов по развитию застроенной территории – 3 года;

- проекты по развитию застроенной территории реализуются на территориях, освобождаемых в результате сноса жилья, осуществляемого начиная с 2020 года в рамках новой градостроительной политики (то есть существующие до 2018 года ежегодные объемы сноса жилья сохраняются и после 2018 года, однако такой снос позволяет освободить точечные земельные участки, которые не могут вовлекаться в проекты по развитию

³⁵ Показатель выбытия жилищного фонда Росстата содержит также данные о выбытии жилищного фонда, не связанном с физическим выбытием в результате сноса (например, разрушения в результате стихийных бедствий либо перевод жилых помещений в нежилые помещения).

³⁶ Такое значение является оптимальным и позволяет сбалансировать экономические и градостроительные показатели проектов (то есть не создавать избыточной плотности, с одной стороны, и не снижать показатели экономической эффективности – с другой). Например, значение данного показателя обосновано и используется при реализации программы реновации жилищного фонда в Москве.

застроенной территории. Как правило, данное выбытие происходило в 2007-2017 гг. в рамках реализации программ по сносу аварийных многоквартирных домов);

- ввод жилья в рамках проектов по развитию застроенной территории начинается с 2022 года (так как мероприятия по сносу реализуются, начиная с 2020 года);

- 90% проектов по развитию застроенной территории (по объему ввода жилья) концентрируется в крупных городах (для примера в настоящем прогнозе сделана оценка относительно 17 крупнейших городских агломераций³⁷, в которых концентрируется 50% ввода индустриального жилья³⁸);

- ввод жилья в рамках проектов по развитию застроенных территорий до 2018 года был условно принят в размере 20% от объемов ввода на таких территориях, поскольку в большинстве случаев реализованные проекты не проводились комплексно (в рамках квартала) (такая практика комплексного развития территорий имела место в крупных городах в рамках применения института развития застроенных территорий на основании статей 46¹-46³ ГрК РФ в период с 2011 по 2016 гг., однако была прекращена после законодательных изменений³⁹, которые заблокировали проведение аукционов на право развития застроенной территории в отношении территорий смешанной индивидуальной и многоквартирной застройки, тогда как именно такие территории составляют большую часть потенциальных проектов редевелопмента в российских городах). Предполагается, что аукционы на

³⁷ Московская, Санкт-Петербургская, Самарско-Тольяттинская, Новосибирская, Екатеринбургская, Нижегородская, Ростовская, Казанская, Челябинская, Воронежская, Уфимская, Волгоградская, Краснодарская, Красноярская, Пермская, Саратовская, Владивостокская.

³⁸ В 2018 г. Фонд «Институт экономики города» по заказу АО «ДОМ.РФ» провел исследование «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», в рамках которого проведен анализ сфер жилищного строительства 17 крупнейших городских агломераций, в том числе рассчитан показатель ввода индустриального жилья в таких агломерациях, который составил в 2016 г. 25,3 млн кв. м жилья, или 50% от ввода индустриального жилья в России.

³⁹ Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

право развития застроенных территории не проводятся с 2016 года, а ввод жилья в рамках ранее заключенных договоров развития застроенных территорий осуществляется до 2018 года;

- в 2018 году выбытие жилищного фонда не осуществляется в связи с прекращением федеральной программы по расселению аварийного жилья, реализуемой в 2007-2017 гг. Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Построение прогноза в рамках модели жилищного баланса позволяет оценить, какой масштаб сдвига градостроительных процессов (увеличение доли ввода жилья в рамках обновления ранее застроенных деградирующих территорий в общем вводе жилья и сокращение доли ввода жилья на «зеленых полях») возможен в зависимости от масштаба программ развития застроенных территорий (планируемого объема сноса, реконструкции). С другой стороны, такой анализ позволяет сделать выводы о предельно возможных объемах таких программ в условиях ограниченных объемов жилищного строительства в целом, в том числе с учетом спроса на жилье.

В таблице 4.2 представлен результат построения жилищного баланса в соответствии с *инерционным сценарием*, в таблице 4.3 – в соответствии с *альтернативным сценарием* (в таблицах приведены только основные показатели, общее количество таких показателей больше).

Как показывают расчеты в рамках модели жилищного баланса, значение показателя выбытия жилищного фонда, публикуемого Росстатом, не совпадает с расчетным значением этого показателя, полученного путем определения разницы между вводом жилья за отчетный год и приростом жилищного фонда за этот же один год. В связи с этим, при прогнозировании показателя выбытия жилищного фонда в инерционном сценарии используется значение показателя, официально публикуемого Росстатом, на последний отчетный год (2017 г.), при этом на прогнозный период площадь жилищного фонда на конец года определяется как площадь жилищного

фонда на конец предыдущего года, увеличенная на объем ввода жилья и уменьшенная на объем выбытия жилья.

Таблица 4.2. Жилищный баланс Российской Федерации на период до 2030 года (инерционный сценарий) (2013-2017 гг. – данные Росстата, 2018-2030 гг. – прогноз)

Раздел баланса	№	Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2020	2024	2030
Состояние жилищного фонда	1	Жилищный фонд, млн кв. м	3359	3465	3576	3653	3724	3935	4280	4851
	1.1	в многоквартирных домах	2275	2356	2438	2484	2528	2659	2886	3267
	2	Доля индивидуального жилищного фонда	32%	32%	32%	32%	32%	32%	33%	33%
	3	Количество жилых единиц, млн	61	63	64	65	66	68	73	81
	3.1	в многоквартирных домах	44	46	47	47	48	50	54	61
	3.2	индивидуальный жилищный фонд	17	17	17	18	18	18	19	20
Прирост жилищного фонда	4	Ввод жилья, млн кв. м	71	84	85	80	79	98	120	120
	4.1	в многоквартирных домах	40	48	50	48	46	65	80	80
	4.2	доля ИЖС во вводе	44%	43%	41%	40%	42%	34%	33%	33%
	5	Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м	76	75	71	69	69	66	65	65
	5.1	в многоквартирных домах	57	56	54	53	52	52	52	52
	5.2	индивидуальный жилищный фонд	135	135	130	127	136	135	135	135
	6	Ввод жилых единиц, млн	0,93	1,12	1,20	1,16	1,13	1,49	1,83	1,83
	6.1	в многоквартирных домах	0,70	0,86	0,92	0,91	0,89	1,25	1,54	1,54
	6.2	индивидуальный жилищный фонд	0,23	0,27	0,27	0,25	0,24	0,25	0,30	0,30
Выбытие жилищного фонда	7	Выбытие жилья, % от жилищного фонда (всего)	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01
	8	Выбытие жилья, млн кв. м	20	24	15	12	16	19	23	26
	8.1	в многоквартирных домах	11	14	9	7	9	13	15	17
	8.2	индивидуальный жилищный фонд	9	10	6	5	7	7	8	9
	9	Средняя площадь выбываемой жилой единицы, кв. м	101	96	100	65	43	43	43	43
	10	Выбытие жилых единиц, млн	1,17	0,26	0,15	0,26	0,13	0,45	0,52	0,61
	10.1	в многоквартирных домах	1,14	0,19	0,09	0,22	0,02	0,34	0,40	0,46
	10.2	индивидуальный жилищный фонд	0,03	0,07	0,06	0,04	0,11	0,11	0,13	0,15
Обеспеченность жильем	11	Численность населения, тыс. чел.	143347	143667	146267	146555	146772	146851	145839	142572
	12	Обеспеченность жильем, кв. м.	23,4	24,1	24,5	24,9	25,3	26,6	28,9	32,8
	13	Обеспеченность жилыми единицами, ед. на	427,6	438,2	437,6	442,8	449,0	465,8	500,3	564,7

		1000 чел.								
	14	Число домохозяйств, тыс. д/х	54237	54483	54692	55116	55508	56720	58024	59405
	15	Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х	1,13	1,16	1,17	1,18	1,19	1,21	1,26	1,36

*При предположении об уменьшении среднего размера домохозяйства с 2,67 в 2015 г. до 2,4 в 2030 г. (экспертная оценка).

Источник: жилищный баланс Российской Федерации, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата.

Таблица 4.3 - Жилищный баланс Российской Федерации на период до 2030 года (альтернативный сценарий) с учетом реализации новой градостроительной политики, направленной на обновление деградирующей жилой застройки (2013-2017 гг. – данные Росстата, 2018-2030 гг. – прогноз)

Раздел баланса	№	Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2020	2024	2030
Состояние жилищного фонда	1	Жилищный фонд, млн кв. м, в т.ч.:	3359	3465	3576	3653	3724	3927	4232	4726
	1.1	в многоквартирных домах	2275	2356	2438	2484	2528	2638	2804	3073
	1.2.	индивидуальный жилищный фонд	1003	1004	1005	1006	1007	1010	1014	1020
	2	Жилищный фонд, % по общей площади, в т.ч.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	2.1	в многоквартирных домах	68%	68%	68%	68%	68%	67%	66%	65%
	2.2.	индивидуальный жилищный фонд	32%	32%	32%	32%	32%	33%	34%	35%
	3	Количество жилых единиц, млн, в т.ч.:	61,3	63,0	64,0	64,9	65,9	68,4	71,5	75,4
	3.1	в многоквартирных домах	44,3	45,8	46,6	47,3	48,3	50,2	52,5	55,4
	3.2	индивидуальный жилищный фонд	17,0	17,2	17,4	17,6	17,6	18,2	19,0	20,0
Прирост жилищного фонда	4	Ввод жилья, млн кв. м, в т.ч.:	70,5	84,2	85,3	80,2	78,6	98,0	120,0	120,0
	4.1	в многоквартирных домах, из него:	39,8	48,0	50,1	48,4	45,9	64,9	80,0	80,0
	4.1.1	в рамках проектов РЗТ, млн кв. м	1,7	1,4	2,0	2,4	1,5	0,0	10,7	22,2
	4.1.2	в рамках проектов РЗТ, % от ввода жилья в многоквартирных домах	4%	3%	4%	5%	3%	0%	13%	28%
	4.1.3	в рамках проектов РЗТ в крупнейших 17 агломерациях, млн кв. м	1,5	1,3	1,8	2,1	1,4	0,0	9,7	20,0
	4.1.4	в рамках проектов РЗТ в крупнейших 17 агломерациях, % от ввода жилья в многоквартирных домах в этих агломерациях	8%	5%	7%	9%	6%	0%	24%	50%
	4.2	индивидуальный жилищный фонд	30,7	36,2	35,2	31,8	32,7	33,1	40,0	40,0
	5	Доля ИЖС во вводе жилья, %	44%	43%	41%	40%	42%	34%	33%	33%
	6	Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м	81,80	81,37	78,24	76,89	78,55	96,27	111,70	134,97
	6.1	в многоквартирных домах	56,75	56,05	54,25	53,45	51,56	70,00	82,00	100,00

	6.2	индивидуальный жилищный фонд	134,40	135,20	129,60	126,70	135,63	150,00	170,00	200,00
	7	Ввод жилых единиц, млн, в т.ч.:	0,9	1,1	1,2	1,2	1,0	1,0	1,1	0,9
	7.1	в многоквартирных домах	0,7	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,7
	7.2	индивидуальный жилищный фонд	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Выбытие жилищного фонда	7	Выбытие жилья, % от жилищного фонда (всего)	0,60%	0,68%	0,42%	0,34%	0,38%	0,70%	0,82%	0,85%
	8	Выбытие жилья за счет сноса в целях нового строительства, % от жилищного фонда	0,14%	0,09%	0,07%	0,12%	0,12%	0,20%	0,28%	0,30%
	9	Выбытие жилья за счет сноса в целях нового строительства, млн кв. м, в т.ч.:	4,7	3,0	2,4	4,3	4,3	7,7	11,6	13,9
	9.1	в многоквартирных домах	2,7	1,7	1,4	2,6	2,5	6,2	9,2	11,1
	9.2	индивидуальный жилищный фонд	2,1	1,3	1,0	1,7	1,8	1,5	2,3	2,8
	10	Выбытие жилых единиц за счет сноса в целях нового строительства, млн, в т.ч.:	1,17	0,26	0,15	0,26	0,15	0,18	0,27	0,32
	10.1	в многоквартирных домах	1,14	0,19	0,09	0,22	0,12	0,15	0,23	0,27
	10.2	индивидуальный жилищный фонд	0,03	0,07	0,06	0,04	0,04	0,03	0,04	0,05
Обеспеченность жильем	11	Численность населения (низкий прогноз), млн чел.	143,3	143,7	146,3	146,6	146,8	146,9	145,8	142,6
	12	Обеспеченность жильем, кв. м	23,4	24,1	24,5	24,9	25,3	26,6	28,5	32,0
	13	Обеспеченность жилыми единицами, ед. на 1000 чел.	427,6	438,2	437,6	442,8	449,0	465,7	490,3	529,1
	14	Число домохозяйств, млн	54,2	54,5	54,7	55,1	55,5	56,7	58,0	59,4
	15	Ср. размер д/х	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,6	2,5	2,4
	16	Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х	1,13	1,16	1,17	1,18	1,19	1,21	1,23	1,27

*При предположении об уменьшении среднего размера домохозяйства с 2,67 в 2015 г. до 2,4 в 2030 г. (экспертная оценка).

Источник: жилищный баланс Российской Федерации, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата

Инерционный сценарий развития жилищного баланса, представленный в таблице 4.2, демонстрирует рост жилищной обеспеченности к 2030 году до 33 кв. м общей площади жилья на человека (рост на 30% по сравнению с 2017 годом) и 564,7 жилых помещений на 1000 человек населения (рост по сравнению с 2017 годом только на 25,7%). При этом количество жилых помещений, приходящихся на одно домохозяйство, увеличивается к 2030 году до 1,36 единиц.

Данный результат ярко показывает, что продолжение сложившихся тенденций жилищного строительства, в том числе сохранение средних размеров вновь вводимого жилья (преобладание небольших квартир в МКД по сравнению с просторными индивидуальными домами в пригородах крупных городов, для которых такой тип застройки несвойственен), низких темпов выбытия жилья), приводит к увеличению сложившегося дисбаланса между количеством домохозяйств, количеством жилых единиц и их размером, при этом качество жилищного фонда не улучшается – средняя площадь жилья не увеличивается, а старое жилье не выводится из оборота. Таким образом, на первый взгляд позитивные сдвиги в показателях обеспеченности жильем на самом деле не соответствуют реальной потребности в направлении качественных улучшений жилищных условий. Можно привести условный пример: так в среднем на человека приходится 33 кв. м жилья, то есть на домохозяйство из 2,4 человек 79,2 кв. м. Но эта площадь соответствует 1,36 жилых единиц, то есть площадь одной жилой единицы всего лишь 60 кв. м. Другими словами, на 3 семьи приходится 4 маленьких жилых единицы, но ни одна семья не обеспечена просторным жильем. Такая картина слабо соотносится с характеристиками спроса на жилье.

Понятно, что сегодня 25% домохозяйств в стране не могут иметь по два жилых помещения (хотя оценить реально долю таких семей не представляется возможным), а увеличение их доли до 30% к 2024 году представляется также недостоверным. Такие результаты расчетов скорее

говорят о большом количестве пустующих жилых помещений уже сегодня (например, в депрессивных сельских поселениях, на Крайнем Севере и т.д.). Прогнозируемое расчетное увеличение числа жилых помещений на одно домохозяйство можно интерпретировать как то, что желаемое увеличение объемов жилищного строительства либо может привести к увеличению числа пустующих жилых помещений на указанных территориях (в результате переезда домохозяйств), либо не будет реализовано. Такие выводы еще более свидетельствуют о необходимости ускорения выбытия наиболее изношенных жилых помещений на уже застроенных территориях городов и реализации нового строительства именно в рамках проектов по развитию застроенных территорий.

Альтернативный сценарий развития жилищного баланса, представленный в таблице 4.3, демонстрирует рост жилищной обеспеченности к 2030 году до 32 кв. м общей площади жилья на человека (рост на 27% по сравнению с 2017 годом) и 529 жилых помещений на 1000 человек населения (рост по сравнению с 2017 годом только на 17,8%). При этом количество жилых помещений, приходящихся на одно домохозяйство, увеличивается к 2030 году до 1,27 единиц.

Таким образом, в альтернативном сценарии также наблюдается увеличение сложившегося дисбаланса, однако за счет изменения качественных процессов в жилищном строительстве темп нарастания дисбаланса гораздо ниже. Это объясняется, в первую очередь, значительной инерционностью жилищного баланса, как системы, сформированной преимущественно за последние 100 лет, и повлиять на которую очень сложно на коротком временном интервале.

Как видно из таблицы 4.3, увеличение темпов выбытия жилья с 0,14% от жилищного фонда в год до 0,2% от жилищного фонда в год (к 2020 году) позволяет получить к 2024 году объемы нового жилищного строительства на ранее занятых аварийной, ветхой жилой застройкой территориях 10,7 млн кв. м в год.

Достижение этих результатов оказывается возможным при существенном изменении структуры ввода жилья – перехода от снижения средней площади вновь вводимой жилой единицы к ее увеличению. В представленном прогнозном варианте жилищного баланса данный показатель возрастает в многоквартирных домах к 2020 году до 70 кв. м, а к 2030 году – до 100 кв. м, в индивидуальных домах соответственно до 150 кв. м и 200 кв. м. Такие изменения возможны при предложении на рынке жилья новых «продуктов» для групп покупателей с относительно высокими доходами, которые уже улучшали свои жилищные условия на рынке жилья в последние десятилетия и могли бы сформировать спрос на новые жилые помещения, обеспечивающие качественное улучшение условий проживания. Существующий рыночный спрос на малогабаритное жилье в такой ситуации удовлетворялся бы, в основном, на вторичном рынке жилья. Это также позволило бы увеличить показатель числа домохозяйств, улучшающих жилищные условия в расчете на одну вновь введенную жилую единицу (увеличение глубины *«жилищной фильтрации»*).

Другим необходимым условием достижения описанных результатов является резкое увеличение объемов выбытия жилья – до 0,82% имеющегося жилищного фонда уже к 2024 году за счет увеличения сноса старого жилья в целях нового строительства в 3 раза (с 0,14% до 0,28% жилищного фонда), а также за счет выбытия по иным причинам (например, в результате выявления заброшенного жилья в отдаленных территориях). При этом средний размер жилых единиц, выводимых из жилищного фонда, увеличиваться не должен. Такое увеличение выбытия предполагает смену приоритетов жилищного строительства с комплексного освоения новых, незастроенных территорий на периферии и вокруг городов на развитие уже застроенных территорий, предполагающий снос аварийного, ветхого и морально устаревшего жилья, которое характеризуется именно небольшой площадью (например, в пятиэтажках 60-х годов постройки).

Такие темпы обновления существующей городской жилой застройки требуют, как показывают результаты расчетов, не только кардинального, но и быстрого смещения градостроительных и инвестиционных процессов от освоения новых территорий к развитию застроенных территорий, что должно выразиться в изменении структуры жилищного строительства. Если ранее не более 5% годового ввода индустриального жилья осуществлялось на освобожденных от старой жилой застройки территориях, то к 2024 году – до 13%, а к 2030 году – до 28%.

Учитывая, что инвестиционно привлекательные проекты по развитию застроенных территорий на 90% будут сконцентрированы в крупнейших городах и городских агломерациях, то реализация новой градостроительной политики потребует еще более кардинальных изменений на рынках жилищного строительства в таких городах и агломерациях. В частности, доля ввода индустриального жилья в рамках проектов по развитию застроенной территории в 17 крупнейших агломерациях должна увеличиться до 24% к 2024 году и до 50% к 2030 году. То есть, другими словами, стратегии застройщиков должны практически полностью измениться. Отметим, что в данном прогнозе мы исходим из весьма, на наш взгляд, оптимистичного прогноза увеличения общих объемов ввода жилья до 120 млн кв. м к 2024 году.

Как показывает представленный прогноз, достижение даже самых скромных результатов в перспективе до 2024 года в части обновления деградирующей жилой застройки городов требует не только интенсификации жилищного строительства, но их 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, уже в 2019 году.

Представляется, что такие возможные дисбалансы и определение новых направлений развития жилищной сферы могли бы стать предметом

широкого экспертного обсуждения, а предлагаемый балансовый подход может обеспечить проведение такого обсуждения «с цифрами в руках».

4.4. Результаты построения городского жилищного баланса

В качестве примера городского жилищного баланса был рассчитан жилищный баланс города федерального значения Москвы (см. таблицу 4.2).

При прогнозировании жилищного баланса Москвы были использованы те же предпосылки, что и при построении прогноза жилищного баланса Российской Федерации с учетом сохранения на прогнозируемый период сложившейся в Москве доли ИЖФ во вводе жилья.

Таблица 4.4. Жилищный баланс Москвы на период до 2030 года (до 2017 г. – данные Росстата, после 2017 г. – прогноз)

Раздел баланса	№	Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2020	2025	2030
Состояние жилищного фонда	1	Жилищный фонд, млн кв. м	232,7	234,4	238,1	241,1	241,6	247,6	267,1	299,2
	2	в многоквартирных домах	231,4	227,5	230,7	233,2	232,0	240,3	256,9	284,2
	3	Доля индивидуального жилищного фонда	0,5%	2,9%	3,1%	3,3%	2,6%	2,9%	3,8%	5,0%
	4	Количество жилых единиц, млн	4,07	4,10	4,14	4,17	4,19	4,25	4,45	4,81
	5	в многоквартирных домах	4,07	4,09	4,13	4,16	4,16	4,21	4,41	4,76
Прирост жилищного фонда	6	Ввод жилья, млн кв. м	3,15	3,34	3,92	3,61	3,61	3,61	8,00	10,00
	7	в многоквартирных домах	2,83	2,84	3,34	3,08	3,08	3,08	6,81	8,51
	8	Доля ИЖС во вводе	9,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	15,0%	15,0%
	9	Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м	68,16	74,32	74,43	74,54	73,06	74,30	74,69	75,37
	10	в многоквартирных домах	67,80	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50
	11	индивидуальный жилищный фонд	133,13	134,55	134,59	135,07	129,62	133,75	130,00	130,00
	12	Ввод жилых единиц, млн	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,11	0,13
	13	в многоквартирных домах	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05	0,04	0,10	0,12
Выбытие жилищного фонда	14	индивидуальный жилищный фонд	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
	15	Выбытие жилья, % от жилищного фонда, из них:	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,4%	0,8%	1,0%	1,0%
	16	Доля выбытия индивидуального жилищного фонда в общем выбытии жилья	9,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%
	17	Выбытие жилья, млн кв. м	0,33	0,29	0,25	0,58	0,93	1,97	2,62	2,92
	18	в многоквартирных домах	0,30	0,25	0,21	0,50	0,79	1,67	2,23	2,49
	19	индивидуальный жилищный фонд	0,03	0,04	0,04	0,09	0,14	0,29	0,39	0,44
	20	Средняя площадь выбываемой жилой единицы, кв. м	41,10	43,44	45,39	47,33	48,55	55,00	55,00	55,00
	21	Выбытие жилых единиц, млн	0,008	0,007	0,006	0,012	0,019	0,036	0,048	0,053
	22	в многоквартирных домах	0,008	0,006	0,005	0,011	0,017	0,030	0,040	0,045
Обеспеченность жильем	23	индивидуальный жилищный фонд	0,001	0,001	0,001	0,002	0,002	0,005	0,007	0,008
	24	Численность населения, тыс. чел.	11980	12108	12198	12330	12507	12792	13267	13742
	25	Обеспеченность жильем, кв. м.	19,42	19,36	19,52	19,55	19,32	19,35	20,13	21,77
	26	Обеспеченность жилыми единицами, ед. на 1000 чел.	339,83	338,45	339,29	338,58	337,65	335,62	341,16	357,67
	27	Число домохозяйств, тыс. д/х	4689	4767	4831	4912	5013	5221	5586	5975
	28	Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х	0,87	0,86	0,86	0,85	0,84	0,81	0,80	0,81

* При предположении об уменьшении среднего размера домохозяйства с 2,53 в 2015 г. до 2,3 в 2030 г.

Источник: жилищный баланс Москвы, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата.

Как видно из таблицы 4.4, в настоящее время отмечаются следующие особенности состояния и динамики жилищной сферы Москвы в сравнении со среднероссийскими показателями:

1) в отличие от России, заметен рост среднего размера вновь вводимого жилого помещения, который увеличился к 2017 году до 75,37 кв. м. Рост средней площади вновь вводимых жилых единиц в Москве в последние годы может быть обусловлен интенсивным строительством более просторного жилья на присоединенных территориях «Новой Москвы»;

2) в отличие от общероссийских показателей, для Москвы характерен дефицит жилых помещений – показатель количества жилых помещений, приходящихся на одно домохозяйство, составил в 2017 г. 0,81, т.е. существенно меньше единицы.

Рост объемов жилищного строительства в Москве в 2010 – 2017 гг. с 3,15 млн кв. м до 3,61 млн кв. м не позволил увеличить жилищную обеспеченность, которая сохранилась на уровне 19,3-19,4 кв. м на человека.

Можно также отметить возрастающий дефицит жилых единиц в Москве. Дефицит жилых помещений за 5 лет увеличился с 13% до 16% (см. рисунок 4.1).

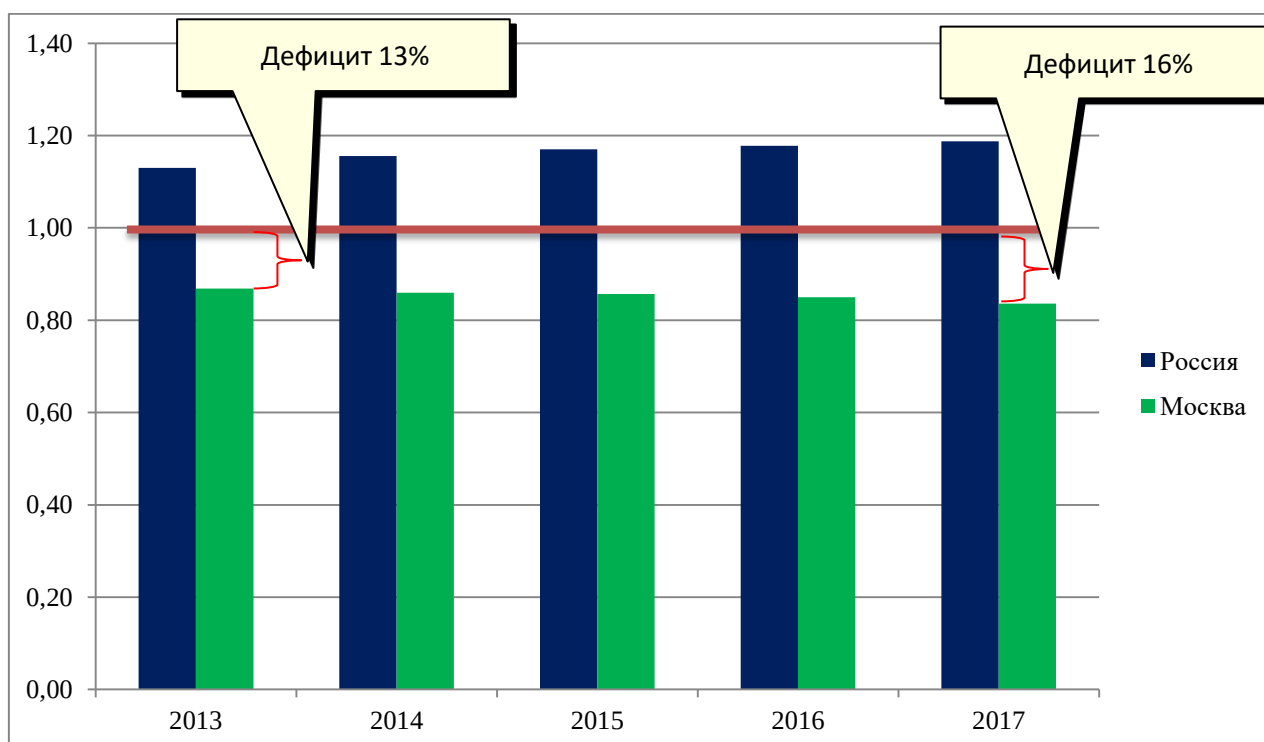


Рисунок 4.1 – Количество жилых единиц на 1 домохозяйство

Источник: жилищные балансы Москвы и России, разработанные Институтом экономики города по данным Росстата.

Это определяет необходимость выделения следующих приоритетов развития жилищной сферы города Москвы, отраженных в прогнозной части жилищного баланса города Москвы на период до 2030 года:

1) в целях сокращения отставания обеспеченности общей площадью жилья от среднероссийских показателей ввод жилья в Москве необходимо увеличить до 2030 года более чем в 2 раза (при прогнозе роста населения только на 12%) с выходом на уровень не менее 10 млн кв. м жилья в 2030 году;

2) средняя площадь вновь вводимого жилого помещения не должна существенно увеличиваться в целях максимизации количества вновь вводимых жилых помещений и сокращения дефицита жилых помещений;

3) необходимо увеличение ежегодного выбытия устаревшего жилья с 0,11% до 1% от имеющегося жилищного фонда уже к 2025 году. В отличие от общероссийской ситуации, необходимость таких изменений обусловлена не проблемой ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда (в Москве ситуация достаточно благополучна), а имеющимися возможностями по редевелопменту застроенных территорий в целях повышения качества городской среды, что предполагает снос значительных объемов морально устаревшего жилья. В частности, объявленная Правительством Москвы программа реновации районов застройки пятиэтажными многоквартирными домами (далее – программа реновации) предполагает значительное увеличение объемов ежегодного выбытия жилья.

Таким образом, приоритеты совершенствования жилищного баланса Москвы по ряду направлений существенно отличаются от общероссийских приоритетов.

Расчеты показывают, что в представленном в таблице 4.4 прогнозном варианте жилищного баланса Москвы до 2030 года удастся не только

увеличить обеспеченность общей площадью жилья до 21,7 кв. м на человека (рост на 13%), но и увеличить обеспеченность жилыми помещениями до 358 единиц на 1000 человек населения.

Однако даже с учетом сделанных предпосылок в представленном варианте жилищного баланса Москвы не удастся решить проблему дефицита обеспеченности домохозяйств отдельными жилыми помещениями – обеспеченность снижается до 0,81 жилых единиц на одно домохозяйство. Полученные результаты определяют необходимость более детальной проработки необходимых предпосылок с возможной детализацией жилищного баланса отдельно для территорий центра и периферии Москвы, а в перспективе – построение жилищного баланса Московской агломерации (точнее – ее ближнего пояса).

Также обозначенные приоритеты требуют дополнительного определения и конкретизации отдельных параметров развития жилищной сферы Москвы, которые не только позволят достичь желаемых результатов по обеспеченности граждан жилыми помещениями, но и не приведут к ухудшению транспортной доступности вновь построенного жилья и сформируют более комфортную среду обитания для горожан. Среди таких направлений можно выделить приоритет строительства в рамках реализации программы реновации жилищного фонда относительно небольших квартир в центральных и срединных районах Москвы (как это и предусматривается программой реновации в части увеличения общей площади квартир, из которых будут переселяться граждане, где-то на 25-30%) и более просторных – в периферийных и пригородных районах, в том числе индивидуальных жилых домов. При этом предложение на рынок дополнительно построенного, в том числе в рамках программы реновации, нового жилья в центральной и срединной частях города (в результате повышения плотности застройки) было бы целесообразно сместить в сторону небольших 1 и 2-комнатных квартир, студий, преимущественно в наемных домах социального и коммерческого использования. Это позволило бы увеличить долю наемного

жилья в этих районах города и сделать более мобильным распределение человеческого капитала на территории города.

4.5. Заключение

Предпринятая в рамках настоящего исследования попытка построения жилищных балансов России и города Москвы дает лишь укрупненное представление о состоянии жилищной сферы Российской Федерации и ее столицы. Ситуация осложняется тем, что некоторые ключевые индикаторы состояния жилищной сферы, необходимые для анализа происходящих процессов и широко используемые в зарубежных странах, в российской практике не используются.

В первую очередь, речь идет о показателе доли неиспользуемых жилых помещений. Построение жилищного баланса, учитывающего соотношение занятых и неиспользуемых жилых помещений, позволило бы получить более точную и адекватную оценку состояния жилищной сферы.

Также в целях совершенствования и углубления жилищных балансов могут быть рассмотрены следующие аспекты развития жилищной сферы, которые могут быть отражены путем дополнения жилищных балансов новыми блоками:

1) блок структуры жилых помещений в существующем жилищном фонде, во вводе и выбытии жилья по количеству комнат в сочетании с прогнозом количества домохозяйств (дифференцированно по домохозяйствам разного размера). Это позволит оценивать ситуацию с расселением в жилых помещениях и прогнозировать возможности достижения определенных стандартов расселения, например, обеспеченность каждого члена домохозяйства отдельной комнатой;

2) блок структуры жилых помещений в существующем жилищном фонде, во вводе и выбытии жилья по ценовым категориям (жилье экономкласса, комфорт-класса и т.д.);

3) блок сделок на рынке жилья, который позволил бы отслеживать динамику количества сделок в расчете на одно вновь введенное жилое помещение – так называемый «коэффициент жилищной фильтрации».

Также результаты расчетов жилищных балансов могут быть использованы для прогнозирования потребности в земельных участках для нового жилищного строительства дифференцированно по разным типам развития территорий, потребности в строительных материалах.

РАЗДЕЛ 5. ПОСТРОЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО БАЛАНСА МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

5.1. Особенности жилищного баланса Московской агломерации

Для оценки жилищного баланса Московской агломерации в первую очередь необходимо определить входящие в неё территории. В приведённом анализе используется не совсем традиционная модель Московской агломерации. В состав Московской агломерации для целей построения жилищного баланса включены только самые близкие города Московской области, которые представляют достойный субститут жилью в столице. С такой позиции в состав Московской агломерации, помимо Москвы, включены следующие городские округа и муниципальные районы:

- Балашиха;
- Дзержинский;
- Долгопрудный;
- Железнодорожный (с 2015 года – часть Балашихи);
- Климовск (с 2015 года – часть Подольска);
- Королёв;
- Котельники;
- Красногорский муниципальный район;
- Ленинский муниципальный район;
- Люберецкий район;
- Мытищи;
- Одинцовский муниципальный район;
- Подольский муниципальный район;
- Реутов;
- Химки;
- Юбилейный (с 2014 года – часть Королёва).

Данные для построения жилищного баланса Московской агломерации собраны за период с 2007 года по 2016 год включительно. Основным источником официальной статистической информации является Федеральная служба государственной статистики (Росстат) и в наибольшей степени - форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд «Сведения о жилищном фонде».

Данные по вышеперечисленным 16 городским округам и муниципальным районам Московской области были предоставлены ИЭГ в ответ на официальный запрос Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Московской области из формы № 1-жилфонд «Сведения о жилищном фонде».

Жилищный баланс Московской агломерации представляет собой объединение информации по Москве и 16 городским округам и муниципальным районам Московской области, указанным выше. Для получения значения соответствующего показателя в отношении Московской агломерации производилось суммирование значений первичных статистических показателей, полученных из официальных источников. Для аналитических показателей проводились те же расчеты на данных в отношении агломерации, что и расчеты, предусмотренные методикой построения жилищного баланса на локальных городских данных.

Показатели, по которым собирались данные, включают:

1. Состояние жилищного фонда.

- Жилищный фонд, тыс. кв. м.;
- в том числе:
 - i. в многоквартирных домах;
 - ii. в общежитиях (с 1 собственником);
 - iii. в индивидуальном жилищном фонде.
- Количество жилых единиц, тыс.;
- в том числе:
 - i. в многоквартирных домах;

- ii. в общежитиях (с 1 собственником);
- iii. в индивидуальном жилищном фонде.

2. Прирост жилищного фонда.

- Ввод жилья за счёт строительства, тыс. кв. м.;
- в том числе:
 - i. в многоквартирных домах;
 - ii. в общежитиях (с 1 собственником);
 - iii. в индивидуальном жилищном фонде.
- Ввод жилья за счёт других причин, тыс. кв. м.
- Ввод жилых единиц, тыс.;
- в том числе:
 - i. в многоквартирных домах;
 - ii. в общежитиях (с 1 собственником);
 - iii. в индивидуальном жилищном фонде.

3. Обеспеченность жильём.

- Численность населения, тыс. человек.
- Средний размер домохозяйства.

Информация по жилищному фонду с 1 собственником предоставляется только по общежитиям, в связи с чем в данном анализе эти показатели являются идентичными. Разбиение жилищного фонда в многоквартирных домах на жильё в кооперативах и кондоминиумах не было обнаружено.

5.2. Методология расчета аналитических показателей

На основе вышеприведённых первичных данных были рассчитаны следующие аналитические показатели.

1. Прирост жилищного фонда.

- Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м.
- Средняя площадь вводимой жилой единицы в многоквартирных домах, кв. м.

- Средняя площадь вводимой жилой единицы в индивидуальном жилищном фонде, кв. м.
- Доля индивидуального жилищного фонда во вводе, %.

2. Выбытие жилищного фонда.

- Выбытие жилья, тыс. кв. м;
- в том числе:
 - i. в многоквартирных домах;
 - ii. в общежитиях (с 1 собственником);
 - iii. в индивидуальном жилищном фонде.
- Выбытие жилых единиц, тыс.;
- в том числе:
 - i. в многоквартирных домах;
 - ii. в общежитиях (с 1 собственником);
 - iii. в индивидуальном жилищном фонде.
- Выбытие жилья, в % от жилищного фонда;
- в том числе:
 - i. в многоквартирных домах;
 - ii. в общежитиях (с 1 собственником);
 - iii. в индивидуальном жилищном фонде.
- Средняя площадь выбываемой жилой единицы, кв. м.
- Средняя площадь выбываемой жилой единицы в многоквартирных домах, кв. м.
- Средняя площадь выбываемой жилой единицы в индивидуальном жилищном фонде, кв. м.

3. Обеспеченность жильём.

- Обеспеченность жильём, кв. м.
- Обеспеченность жилыми единицами, ед. на тыс. чел.
- Число домохозяйств, тыс. д/х.
- Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х.

Далее приведены методики, в соответствие с которыми рассчитывались указанные показатели.

Средняя площадь вводимой (выбываемой) жилой единицы в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде) рассчитывается как отношение ввода жилья за счёт строительства (выбытия жилья) в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде), кв. м к вводу (выбытию) жилых единиц в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде), тыс.

Средняя площадь вводимой (выбываемой) жилой единицы рассчитывается как средневзвешенное значение средних площадей в многоквартирных домах и индивидуальном жилищном фонде, умноженных на их доли в общем жилищном фонде.

Доля индивидуального жилья во вводе рассчитывается как отношение ввода жилья за счёт строительства в индивидуальном жилищном фонде к суммарному вводу жилья за счёт строительства.

Выбытие жилья в году t считается как сумма общей площади жилых помещений в году $t-1$, ввода жилья за счет строительства в году t и ввода жилья за счёт других причин в году t за вычетом общей площади жилых помещений в году t .

Выбытие жилья в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) в году t считается как сумма площади жилых помещений в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) в году $t-1$ и ввода жилья в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) за счет строительства в году t за вычетом площади жилых помещений в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) в году t .

Выбытие жилых единиц в году t считается как сумма количества жилых единиц в году $t-1$ и количества ввода жилых единиц в году t за вычетом количества жилых единиц в году t .

Выбытие жилых единиц в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) в году t считается как сумма количества жилых единиц в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) в году $t-1$ и количества жилых единиц, введенных в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) в году t за вычетом количества жилых единиц в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) в году t .

Выбытие жилья, в % от жилищного фонда рассчитывается как отношение выбытия жилья к общей площади жилых помещений в жилищном фонде.

Выбытие жилья в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде), в % от жилищного фонда рассчитывается как отношение выбытия жилья в многоквартирных домах (в общежитиях/в индивидуальном жилищном фонде) к общей площади жилых помещений соответственно в многоквартирных домах (в общежитиях / в индивидуальном жилищном фонде) в жилищном фонде.

Обеспеченность жильём рассчитывается как отношение жилищного фонда к численности населения в соответствующем году.

Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек населения рассчитывается как отношение количества жилых единиц к численности населения в соответствующем году, умноженное на 1000.

Число домохозяйств рассчитывается как отношение численности населения к среднему размеру домохозяйства.

Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство рассчитывается как отношение количества жилых единиц к числу домохозяйств.

5.3. Проблемы используемых данных и их решение

Во время сбора данных обнаружилось несколько проблем, связанных с пропущенными значениями показателей и с необходимостью оценки

показателей жилищного баланса по Москве и муниципальным образованиям Московской агломерации в сопоставимых границах.

Во-первых, практически по всем показателям существовали пробелы в информации, то есть данные за какой-то год в одном из городов отсутствуют. В таком случае применялась интерполяцией соседних значений для сглаживания показателя или экстраполяция для задания его динамики. Например, данные по среднему размеру домохозяйства имеются лишь до 2013 года включительно, дальнейшая динамика была задана на основании данных за 2007 – 2013 года. Интерполяция коснулась, в основном, показателей индивидуального жилищного фонда (общая площадь, количество жилых единиц, ввод общей площади и жилых единиц) и общежитий, так как информация по таким показателям весьма фрагментарна.

Во-вторых, показатели ввода жилья и объема жилищного фонда за соответствующие годы не учитывали территориальные преобразования, связанные с изменением границ Москвы и муниципальных образований Московской агломерации, произошедшие в данном году.

Так, например, в 2012 году в Москве прирост жилищного фонда за счёт нового строительства составил 2911 тыс. кв. м, а за счет присоединения территорий Новой Москвы и ввода жилья на этих территориях – ещё более 10000 тыс. кв. м. Для получения такой оценки был оценен объем жилищного фонда на территориях Ленинского, Подольского и Наро-Фоминского районов, городских округов Троицк и Щербинка, включенных в состав Москвы в 2012 г., а также объем ввода жилья на этих территориях в 2012 г. Эти оценки были экстраполированы на период 2007–2011 гг.

Также в Балашихе в 2015 году прирост жилищного фонда составил около 4000 тыс. кв. м. в связи с присоединением Железнодорожного. Аналогичный процесс происходил в Подольске при объединении с Климовском в 2015 году и в Королёве при объединении с Юбилейным в 2014 году. В отношении этих муниципальных образований применялась аналогичная методика дооценки – введение показателя «ввод жилья за счёт

других причин», учитывающего присоединение новых территорий. Таким образом, показатели жилищного баланса Московской агломерации за весь рассматриваемый период 2007–2016 гг. рассчитывались в границах Москвы и муниципальных образований, включенных в состав Московской агломерации по состоянию на 1 января 2016 г.

В-третьих, расчет показателей выбытия общей площади жилья или жилых единиц в соответствии с принятой методикой в отдельные годы рассматриваемого периода по отдельным муниципальным образованиям давал отрицательные значения (прирост жилищного фонда превышал объемы ввода жилья). При этом, как правило, в следующем году за годом с отрицательным значением показателей выбытия жилья такие показатели принимали положительные значения, превышающие средние значения соответствующих показателей на протяжении рассматриваемого периода.

Очевидно, в данном случае проблема состояла в несовершенстве статистического учета жилищного фонда в отдельных муниципальных образованиях Московской области – несвоевременном включении вновь построенного жилья в состав жилищного фонда.

В таких случаях для сглаживания баланса и рассчитываемых показателей производилась корректировка объемов ввода жилья за соответствующие годы.

5.4. Выводы по итогам построения жилищного баланса Московской агломерации

В результате составления жилищного баланса Московской агломерации были обнаружены некоторые закономерности, различающие состояние жилищной сферы в столичном городе и в агломерации в целом. Ниже приведены самые яркие примеры таких закономерностей.

Обеспеченность общей площадью жилья

Тенденции изменения обеспеченности общей площадью жилья кардинально отличаются в Москве и Московской агломерации. Как показано на рисунке 5.1, на 2016 год общая площадь на человека в Москве составляет 19,21 кв. м, в то время как в целом по Московской агломерации данный показатель составляет 21,15 кв. м.

Также в целом по Московской агломерации обеспеченность общей площадью жилья росла достаточно быстрыми темпами – в период с 2007 по 2016 года значение показателя увеличилось на 1,6 кв. м, или на 8,2%. При этом наиболее высокие темпы роста жилищной обеспеченности в муниципальных образованиях Московской области, включенных в состав Московской агломерации, были зафиксированы начиная с 2013 г. – после присоединения части территорий к Москве.

В самой Москве тенденция роста значений рассматриваемого показателя не так ярко выражена и продолжалась только до 2012 года, после чего сменилась тенденцией снижения обеспеченности общей площадью жилья. В результате в целом за период 2007–2016 гг. показатель обеспеченности общей площадью жилья вырос только на 0,3 кв. м или на 1,5%.

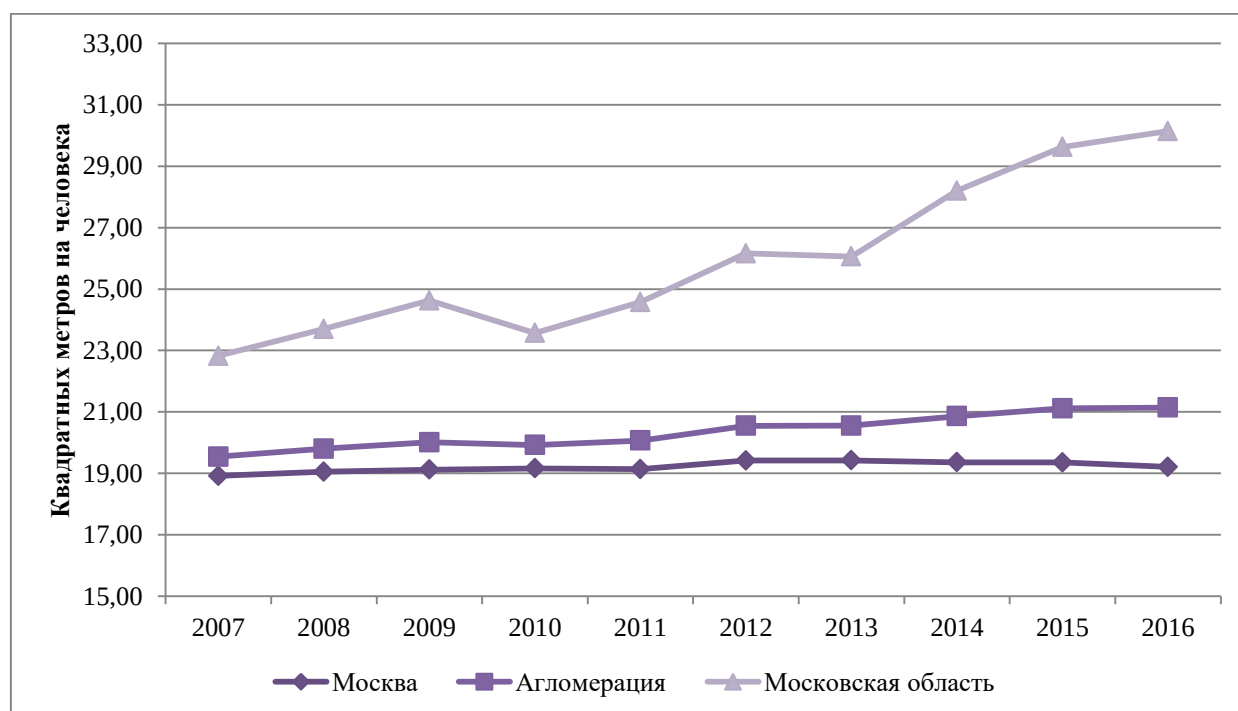


Рисунок 5.1 – Обеспеченность общей площадью жилых помещений

Источник: Москва и Московская область – Росстат, Московская агломерация – жилищный баланс Московской агломерации, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата.

Обеспеченность жилыми единицами

Динамика обеспеченности жилыми единицами на 1000 человек населения во многом повторяет тренды в обеспеченности жилой площадью. При этом в Москве обеспеченность жилыми единицами снизилась с 344 до 335 – на 9 жилых единиц на 1000 человек населения, а в целом по Московской агломерации – увеличилась с 357 до 365 жилых единиц на 1000 человек населения (рис. 5.2). В муниципальных образованиях Московской области, включенных в состав Московской агломерации, обеспеченность жилыми единицами увеличилась с 428 до 505 жилых единиц на 1000 человек населения, или на 18%. Столь высокие значения показателя обеспеченности жилыми единицами в муниципальных образованиях Московской области, граничащих с Москвой, и столь высокий разрыв в значениях показателя между Москвой и рассматриваемыми муниципальными образованиями Московской области однозначно указывают на то, что значительная доля жилых помещений в муниципальных образованиях Московской области используется для проживания московских домохозяйств, которые сохраняют учет по месту постоянного проживания в городе Москве.

Таким образом, представляется, что значения показателей жилищной обеспеченности в целом по Московской агломерации более адекватно характеризуют состояние жилищной обеспеченности на данной территории.

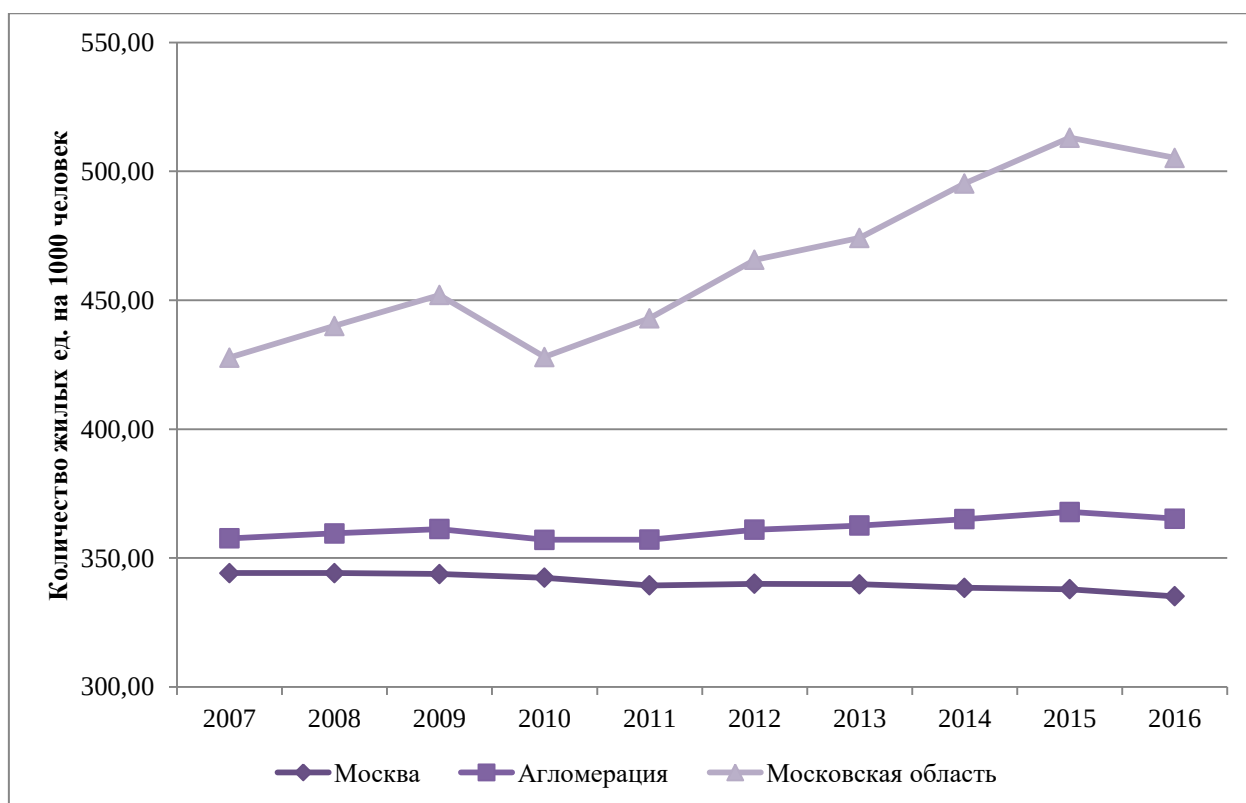


Рисунок 5.2 – Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек населения

Источник: Москва и Московская область – Росстат, Московская агломерация – жилищный баланс Московской агломерации, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата.

Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство

Данный показатель позволяет более точно оценить баланс между наличием жилых помещений в жилищном фонде и потребностью в жилых помещениях.

Как показано на рисунке 5.3, в Москве значение показателя обеспеченности жилыми единицами на домохозяйство начало снижаться с 2010 года и к 2016 году снизилось с 0,93 до 0,87 жилых единиц на домохозяйство, или на 6%. В муниципальных образованиях Московской области, включенных в состав Московской агломерации, обеспеченность жилыми единицами в расчете на домохозяйство устойчиво превышала 1,1 жилой единицы и увеличивалась на протяжении большей части рассматриваемого периода. В целом за период 2007–2016 гг. значение рассматриваемого показателя увеличилось с 1,11 до 1,27, или на 14%.

Однако, в отличие от ситуации с обеспеченностью жилыми единицами на 1000 человек населения, этот рост не позволил обеспечить увеличение обеспеченности жилыми единицами в расчете на домохозяйство в целом по Московской агломерации – значение рассматриваемого показателя снизилось с 0,96 до 0,94 жилой единицы.

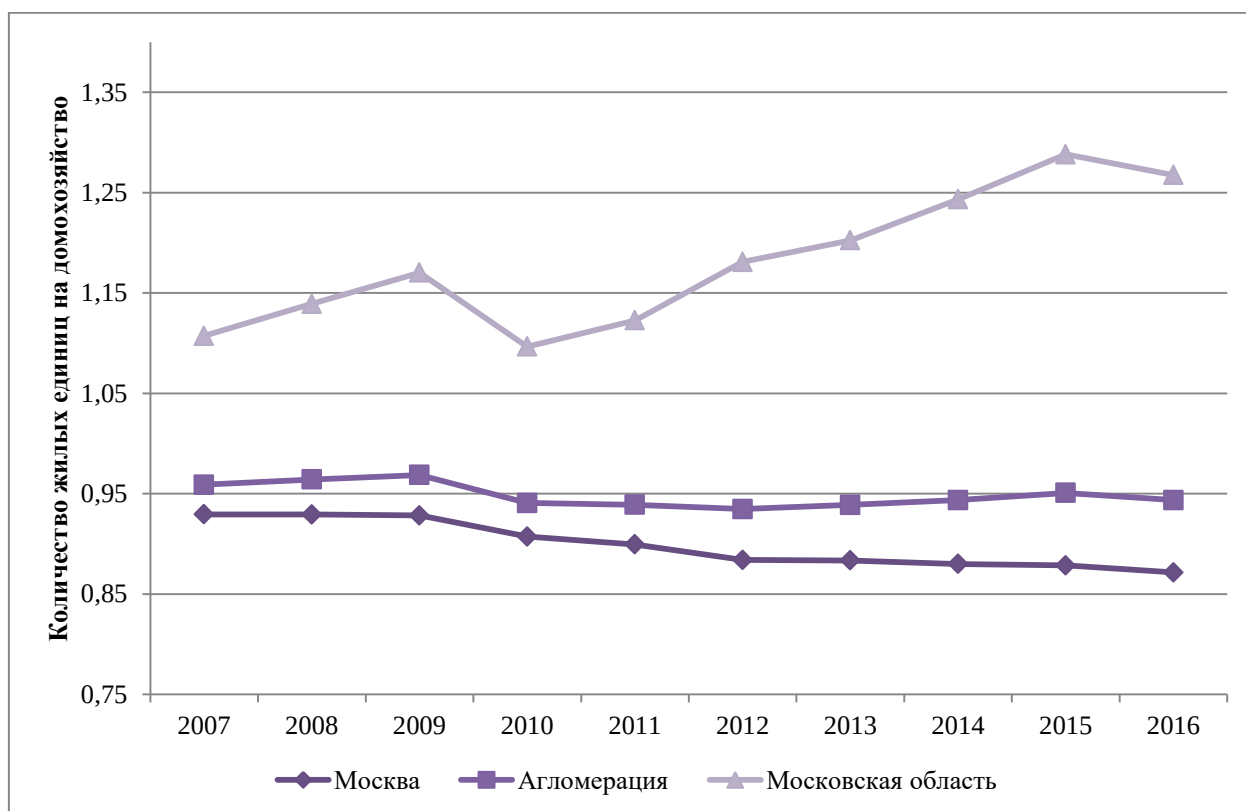


Рисунок 5.3 – Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство

Источник: Москва и Московская область – Росстат, Московская агломерация – жилищный баланс Московской агломерации, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата.

Можно заметить, что на рисунках 5.1 – 5.3 в 2010 году на графиках отмечается наиболее сильное падение по всем формам обеспеченности – как общей площадью жилых помещений, так и жилыми единицами. Это может быть объяснено высоким приростом населения, который отражал корректировку численности населения по результатам Всероссийской переписи населения 2010 года. Так если в среднем по муниципальным

образованиям Московской области на протяжении рассматриваемого периода среднегодовой прирост составлял 1,5 – 2%, то в 2010 – 9%.

Средняя площадь вводимой жилой единицы

Значения средней площади вводимой жилой единицы демонстрировали сильные колебания и изменения трендов по годам рассматриваемого периода, в первую очередь в муниципальных образованиях Московской области, что может быть связано с различной структурой вводимого в соответствующий год жилья по типам жилых помещений. Однако общий тренд состоял в снижении среднего размера вновь вводимой жилой единицы.

На протяжении рассматриваемого периода средний размер вводимой жилой единицы в Москве превышал значение аналогичного показателя по муниципальным образованиям Московской области, включенным в состав Московской агломерации. Так в 2016 г. средняя площадь построенной жилой единицы на территории города Москвы составила 74,3, а на территории муниципальных образований Московской области – 48,6 кв. м (рис. 5.4). Таким образом, в муниципальных образованиях Московской области вводятся жилые помещения в среднем меньшей площади, чем на территории города Москвы, и этот разрыв имеет тенденцию к росту.

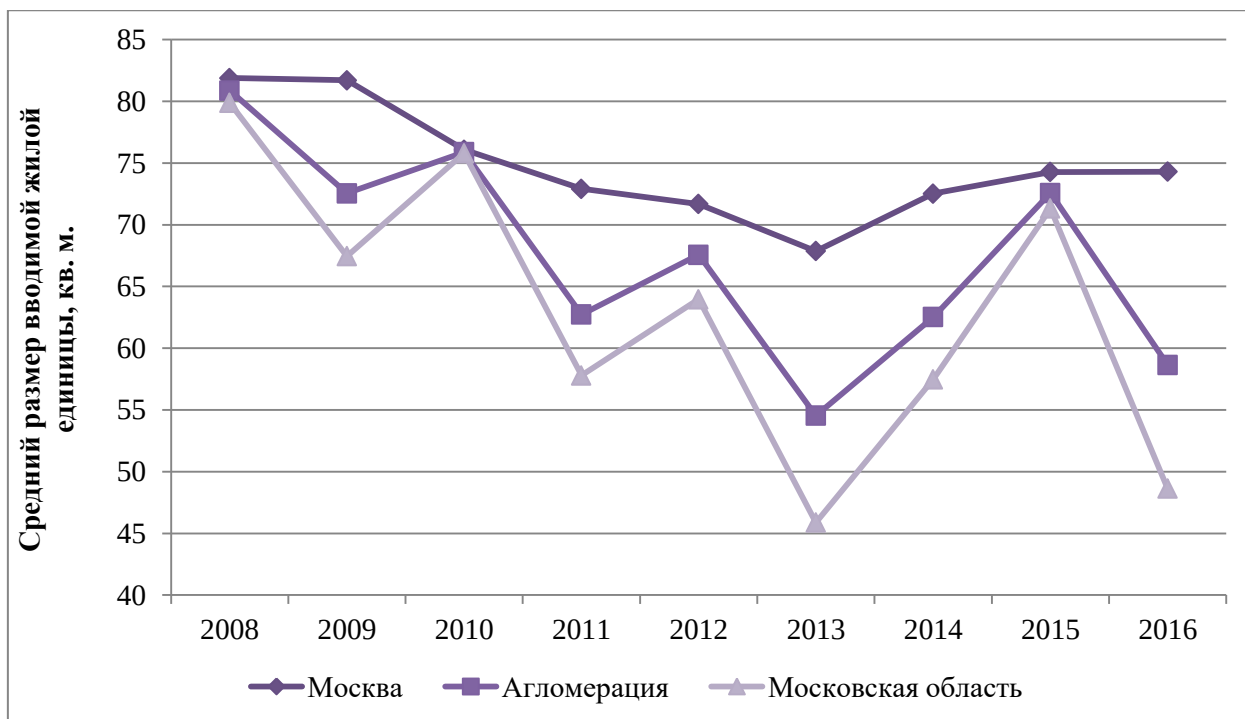


Рисунок 5.4 – Средняя площадь вводимой жилой единицы

Источник: Москва и Московская область – Росстат, Московская агломерация – жилищный баланс Московской агломерации, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата.

Ввод общей площади жилых помещений на душу населения.

Ввод общей площади жилых помещений на душу населения на территории рассматриваемых муниципальных образований Московской области на протяжении рассматриваемого периода составлял 1,4 – 2,1 кв. м на человека в год, а на территории Москвы – только 0,2 – 0,3 кв. м в год (рис. 5.5). Таким образом, разрыв в душевых объемах ввода жилья составляет 4,7 – 7,5 раз. Наиболее высокий, более, чем 7-кратный, разрыв фиксировался в 2009–2010 и 2014–2015 годах. Последнее отражало резкий рост объемов жилищного строительства в соседних с Москвой муниципальных образованиях Московской области после расширения в 2012 году границ Москвы. Однако в 2016 году объемы жилищного строительства в муниципальных образованиях Московской области, включенных в состав Московской агломерации, резко упали, и разрыв в душевых объемах ввода жилья сократился до 4,7 раз.

В целом по Московской агломерации объемы ввода жилья на душу населения составляют 0,4 – 0,6 кв. м в год, что в 1,6 раз выше оценки значений данного показателя в границах Москвы.

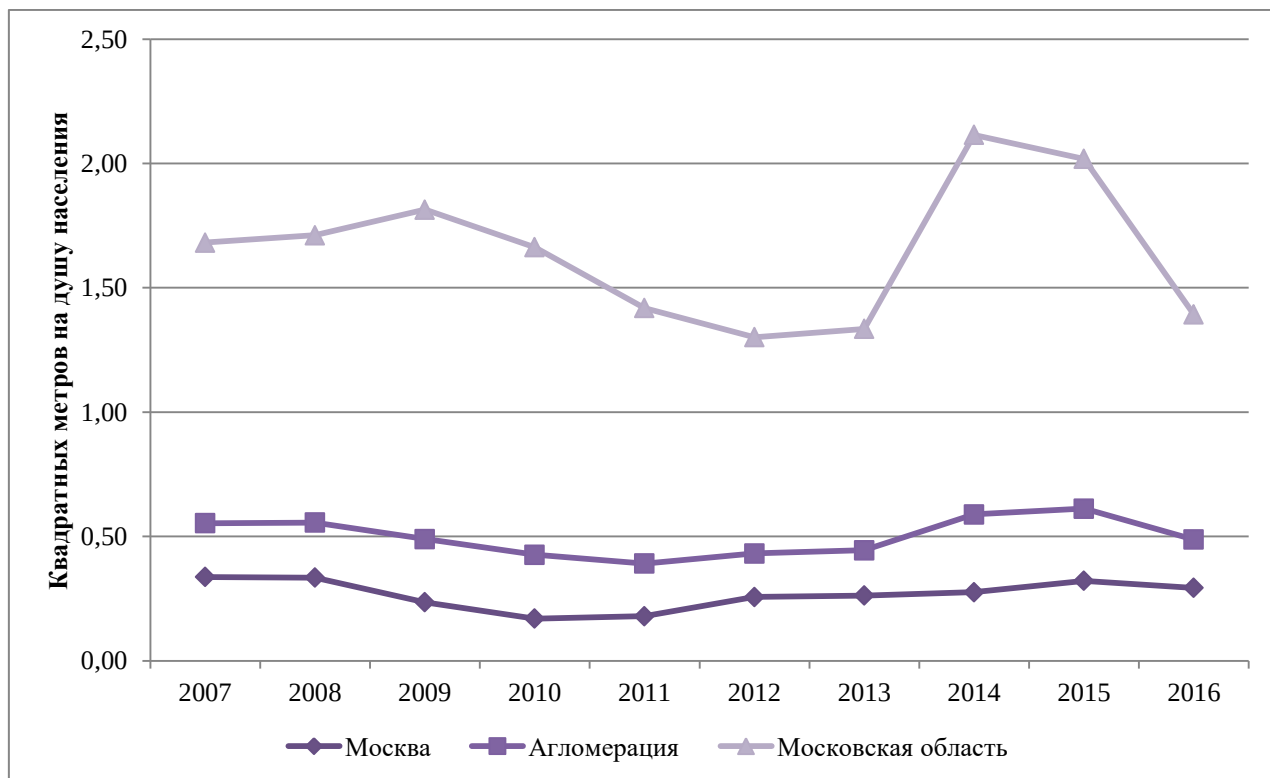


Рисунок 5.5 – Ввод общей площади жилых помещений на душу населения

Источник: Москва и Московская область – Росстат, Московская агломерация – жилищный баланс Московской агломерации, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата.

Динамика значений показателя ввода общей площади жилых помещений в многоквартирных домах на душу населения и соотношение значений данного показателя по Москве и муниципальным образованиям Московской области в целом аналогичны (рис. 5.6). Можно отметить лишь больший диапазон разрывов значений данного показателя по сравнению с показателем ввода общей площади жилых помещений на душу населения – от 3,3 раза в 2010 году до 8,5 раз в 2014 году. Однако в 2016 году указанный разрыв по душевым объемам ввода жилья в целом и в части ввода многоквартирных домов был практически идентичен.

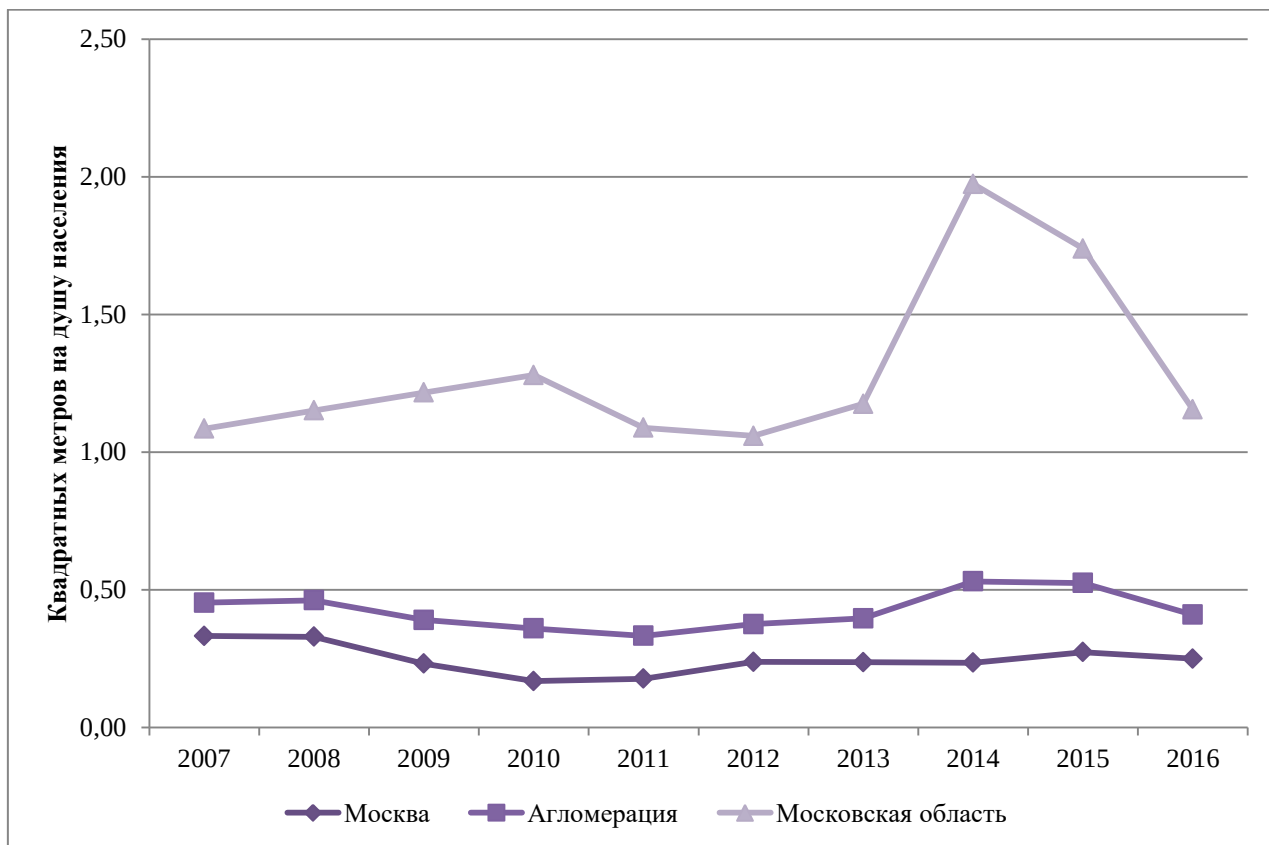


Рисунок 5.6 – Ввод общей площади жилых помещений в многоквартирных домах на душу населения

Источник: Москва и Московская область – Росстат, Московская агломерация – жилищный баланс Московской агломерации, разработанный Институтом экономики города по данным Росстата.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Жилищный баланс Московской агломерации 2007 – 2016 годы

Раздел баланса	№	Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Состояние жилищного фонда	1	Жилищный фонд, млн кв. м	263,0	269,0	274,4	279,3	285,1	293,1	296,6	304,3	310,8	316,8
	2	в том числе в многоквартирных домах	258,9	264,6	269,8	274,5	280,1	282,6	285,5	293,1	298,0	303,6
	3	Доля индивидуального жилищного фонда, %	2%	2%	2%	2%	2%	4%	4%	4%	4%	4%
	4	Количество жилых единиц, млн	4,8	4,9	5,0	5,0	5,1	5,2	5,2	5,3	5,4	5,5
	5	в том числе в многоквартирных домах	4,8	4,9	4,9	5,0	5,0	5,1	5,2	5,3	5,3	5,4
Прирост жилищного фонда	6	Ввод жилья, млн кв. м	7,4	7,6	6,7	6,0	5,6	6,2	6,4	8,6	9,0	7,3
	7	в том числе в многоквартирных домах	6,1	6,3	5,4	5,0	4,7	5,4	5,7	7,7	7,7	6,1
	8	Доля ИЖФ во вводе жилья, %	18%	17%	20%	16%	15%	13%	11%	10%	14%	16%
	9	Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м, в том числе:	62,3	74,0	64,9	70,6	59,1	65,9	54,1	61,8	70,3	57,0
	10	в многоквартирных домах	59,5	70,6	60,7	66,7	55,3	61,9	50,7	59,2	66,7	52,2
	11	индивидуальный жилищный фонд	241,4	278,3	312,3	290,0	271,4	174,6	140,6	128,4	152,3	167,4
	12	Ввод жилых единиц, млн	0,11	0,09	0,09	0,08	0,09	0,09	0,12	0,14	0,12	0,12
	13	в том числе в многоквартирных домах	0,10	0,09	0,09	0,08	0,09	0,09	0,11	0,13	0,12	0,12
Выбытие жилищного фонда	14	Выбытие жилья, % от жилищного фонда, из них:		1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%
	15	Доля выбытия ИЖФ в общем выбытии жилья, %		17%	20%	16%	15%	13%	11%	10%	14%	16%
	16	Выбытие жилья, млн кв. м		1,8	1,5	1,3	0,6	1,2	3,0	3,6	4,6	4,1
	17	в том числе в многоквартирных домах		1,5	1,2	1,1	0,5	1,0	2,6	3,3	3,9	3,5
	18	Средняя площадь выбываемой жилой единицы, кв. м		78,9	60,5	45,1	27,5	10,0	85,2	80,2	80,9	58,5
	19	в многоквартирных домах		78,4	60,2	44,5	27,4	7,2	81,6	79,0	108,3	57,5
	20	индивидуальный жилищный фонд		111,7	79,4	78,5	38,0	85,2	178,6	112,1	97,0	81,9
	21	Выбытие жилых единиц, тыс		21,2	23,1	26,4	20,9	142,3	34,1	44,3	34,8	68,6
	22	в том числе в многоквартирных домах		18,6	19,3	23,9	18,5	140,5	32,3	41,2	36,0	60,5
Обеспеченность жильем	23	Численность населения, млн чел.	13,5	13,6	13,7	14,0	14,2	14,3	14,4	14,6	14,7	15,0
	24	Обеспеченность жильем, кв. м.	19,5	19,8	20,0	19,9	20,1	20,5	20,6	20,9	21,1	21,1
	25	Обеспеченность жилыми единицами на 1000 чел.	357,7	359,6	361,3	357,1	357,1	361,0	362,7	365,1	367,9	365,3

	26	Число домохозяйств, млн д/х	5,0	5,1	5,1	5,3	5,4	5,5	5,6	5,6	5,7	5,8
	27	Обеспеченность жилыми единицами на д/х	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	0,9

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. 13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2017.
<http://www.demographia.com/dhi2017.pdf>
2. Косарева Н.Б., Туманов А.А. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. № 7. С. 118-135
3. Новиков А. В., Серова Е. И., Богоров В. Г., Смирнягин Л., Косарева Н. Б., Полиди Т. Д., Пузанов А. С., Григорян Ю. Археология периферии // сб. статей / под ред. Ю. Григоряна. – М.: Тип. ООО Принтмаркет. 2013. С. 529.
4. Раздел «Мониторинг рынка недвижимости» официального сайта Росреестра:
https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn
5. Статья 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации.
6. Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации».
7. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508.
8. Форма №8 «Сведения о деятельности Росреестра по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним — январь-декабрь 2015 г.» по ссылке: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>
9. Черепович А.В. Анализ доступности жилья на вторичном рынке Москвы с использованием интегральных индексов // Вопросы экономики. 2013. № 24. С. 68 – 77.
10. <http://rgr.ru/files/analitika/servis-po-sboru-statistiki>
11. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm.
12. http://urbaneconomics.ru/research/analytics/dostup_zhilya_1998_2016_IUE
13. www.domofond.ru