

УДК 330.59

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ КАК ИНДИКАТОР УРОВНЯ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ В РЕГИОНЕ

Королькова Д.И., Герасимова Н.А., Ткаченко Г.И.

*ФГАОУ ВПО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»,
Белгород, e-mail: Korolkova_d@bsu.edu.ru*

Приведен анализ доступности жилья для различных категорий населения. Основным показателем состояния рынка жилья с точки зрения возможности приобретения квартир гражданами является коэффициент доступности жилья. проблему доступности жилья следует рассматривать в совокупности трех основных составляющих доступности: приобретения (получения) жилья в частную собственность, найма жилых помещений и оплаты текущих (периодических) затрат, связанных с содержанием, ремонтом и эксплуатацией жилья. Также из-за локального характера рынков жилья, высокой территориальной дифференциации доходов населения и уровня развития ипотечного кредитования, анализ факторов и показателей доступности жилья необходимо производить не только и не столько по Российской Федерации в целом, но и в региональном и муниципальном разрезе.

Ключевые слова: жилье, коэффициент доступности жилья, жилищная сфера, индикаторы доступности жилья

THE AVAILABILITY OF HOUSING AS AN INDICATOR OF THE LEVEL THE POPULATION LIVING IN THE REGION

Korolkova D.I., Gerasimova N.A., Tkachenko G.I.

BelgorodStateUniversity, Belgorod, e-mail: Korolkova_d@bsu.edu.ru

The analysis of the availability of housing for different categories of the population. The main indicator of the housing market from the point of view of possibility of purchasing flats citizens is the coefficient of housing affordability. the problem of affordability should be read in conjunction with three components availability of purchase (receipt) of housing in private property, hire of residential premises and payment of current (recurrent) costs associated with maintenance, repair and maintenance of housing. Also, because of the local nature of housing markets, high regional differentiation of the population incomes and the level of development of mortgage lending, the analysis of factors and indicators of access to housing must be made not only by the Russian Federation as a whole, but in the regional and municipal cut.

Keywords: housing, availability of housing, housing sector, indicators of availability of habitation

На современном этапе реформирования жилищной сферы в России основная задача государственной жилищной политики – разработка механизмов повышения доступности жилья для различных категорий населения [1].

Для начала необходимо определить само понятие «доступность», что именно будет пониматься под ним в рамках данной работы.

Используемое в международной и российской практике понятие доступности жилья означает возможность приобретения жилья потребителем и определяется по доле расходов суммарного дохода семьи на приобретение жилья и ежегодные платежи по процентам ставки банка за кредит. Доступность жилья для населения можно определить как интегральную категорию, в которой соединены основные социально-экономические, демографические характеристики региона, параметры кредитно-финансовой системы и пр.

«Рынок доступной жилой недвижимости» – совокупность экономических механизмов, способствующих увеличению объемов воспроизводства объектов доступной жилой недвижимости, ее адресному распределению и потреблению, а также поддержанию их и жилищно-коммунальной

инфраструктуры в надлежащем техническом состоянии на основе использования основных факторов производства (земли, труда, капитала).

В современных российских условиях по-новому встает вопрос о месте и роли рынка доступной жилой недвижимости в системе национальной экономики: весьма актуальным становится на повестке дня фактор доступности жилища для средне- и малообеспеченных граждан.

Рынок доступной жилой недвижимости – это такая социально-экономическая система, которая обеспечит в России не только решение острой социальной проблемы – жилищной, но и позволит интенсифицировать и повысить эффективность всей системы национальной экономики.

Жилищная политика, проводимая правительством области, направлена на создание условий для обеспечения всех категорий населения доступным, качественным и благоустроенным жильем. Решение жилищной проблемы является одним из основных направлений реализации Программы улучшения качества жизни населения области. С середины 1990-х годов в Белгородской области ведется активная работа по реализации целевых программ жилищного

строительства. С 2003 года реализуется областная «Стратегия развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2010 года», приоритетом которой является строительство индивидуального жилья. Стратегия полностью отвечает целям и задачам приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» [3].

За период реализации Стратегии объемы строительства жилья в области значительно возросли: общий ввод жилья увеличился в 1,4 раза, ввод индивидуальных жилых домов – в 2 раза. В настоящее время на территории Белгородской области реализуется

областная целевая программа «Развития жилищного строительства на территории Белгородской области в 2011–2015 годах» предусматривающая формирование рынка доступного жилья экономического класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем.

По объему введенного жилья в расчете на 1000 человек населения Белгородская область занимает 1-е место среди регионов ЦЧР, среди регионов ЦФО – 2 место после Московской области.

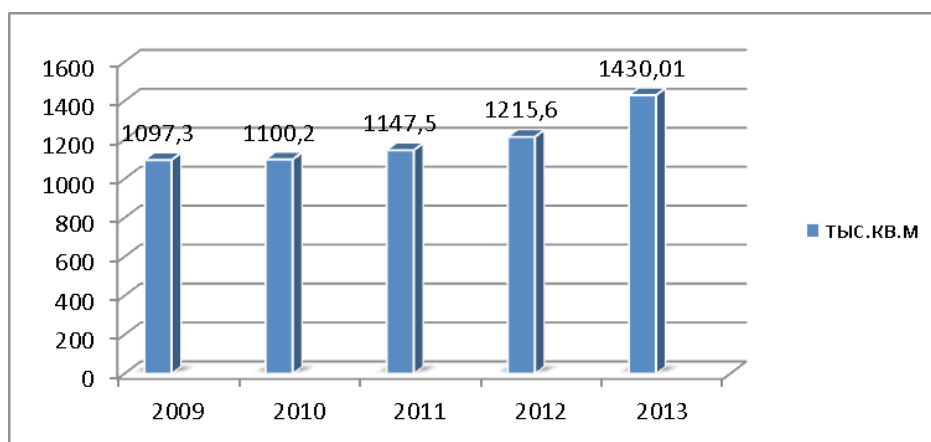


Рис. 1. Ввод жилья на территории области в 2009-2012 гг.

На практике основным показателем состояния рынка жилья с точки зрения возможности приобретения квартир гражданами является коэффициент доступности жилья.

В ФЦП «Жилище» предложены два соответствующих показателя:

а) коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек);

б) доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

Планируется, что к 2010 г. первый коэффициент будет иметь значение 3 (то есть стоимость стандартной квартиры будет равна среднему годовому денежному доходу семьи за три года), а второй – 30% (то есть для 30% семей будет доступно приобретение стандартного жилья с помощью собственных и заемных средств) [2].

Коэффициент доступности жилья [5]:

$$K_{дс} = (C \times S) / (D \times N), \quad (1)$$

где $K_{дс}$ – коэффициент доступности жилья;
 S – площадь условной квартиры, кв.м;
 C – средняя стоимость кв. м. жилья, руб.;
 D – среднедушевой доход семьи, руб./чел. в год;
 N – число человек в семье.

Коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов:

$$K_{др} = (C \times S) / ((D - P) \times N), \quad (2)$$

где $K_{др}$ – коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов;

P – минимальные среднедушевые расходы семьи, руб./чел. в год.

Из данных таблицы видно, что на протяжении 10 лет разрыв между доходами и расходами населения Белгородской области увеличивался. Данный факт является положительным, так как увеличение данного разрыва обуславливает появление свободных денежных средств, которые в большинстве случаев инвестируются в приобретение собственного жилья.

Недостатком КДЖ, рассчитанным по формуле 1, является то, что при его расчете не учитывается такой важный показатель,

Показатели и результаты расчёта коэффициента доступности жилья
в Белгородской области в 2002-2012 гг.

Показатель	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Белгородской области, руб.	8080	10809	12975	15161	21440	30512	41376	42251	39429	39730	46771
Среднедушевые доходы	2762	3357	4070	5276	7085	9404	12758	14147	16993	18800	21413
Среднедушевые расходы	1745	2092	2652	3357	4516	6003	8106	9162	10428	12423	14979
Коэффициент доступности жилья	4,4	4,8	4,8	4,3	4,5	4,9	4,9	4,5	3,5	3,2	3,3
Коэффициент доступности жилья с учетом потребительских расходов	11,9	12,8	13,7	11,9	12,5	13,5	13,3	12,7	9,0	9,3	10,9

как среднедушевые потребительские расходы, который значительно варьируется в зависимости от региона.

Наибольший КДЖ наблюдался в 2004 году – 13,7, наименьший – в 2009 году и составил 9 лет. На рис. 2 графически пред-

ставлена динамика данного коэффициента.

На графике видно, что КДЖ снижается, это свидетельствует лишь о том, что доступность жилья в регионе повышается. Но, тем не менее, на сегодняшний день данный показатель является все еще высоким.

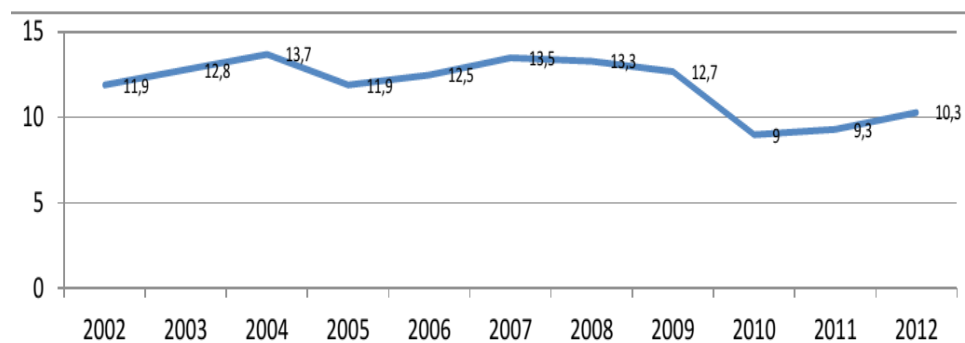


Рис. 2. Динамика КДЖ с учетом потребительских расходов в регионе за 2002–2012 гг.

На графике видно, что КДЖ снижается, это свидетельствует лишь о том, что доступность жилья в регионе повышается. Но, тем не менее, на сегодняшний день данный показатель является все еще высоким.

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

зволяет комплексно оценивать доступность жилья в России [4].

Индикаторы доступности жилья, введенные в ФЦП «Жилище» характеризуют только доступность покупки жилья, вопросы же доступности приватизации, наследования, строительства, найма (социального и коммерческого), а также оплаты текущих расходов, связанных с содержанием жилья до сих пор остаются открытыми, что обуславливает актуальность выделения факторов, определяющих указанные составляющие доступности жилья для населения, и индикаторов их оценки [5].

На наш взгляд, доступность жилья для населения следует понимать несколько

шире, нежели просто способность его приобретения. По нашему мнению, проблему доступности жилья следует рассматривать в совокупности трех основных составляющих доступности: приобретения (получения) жилья в частную собственность, найма жилых помещений и оплаты текущих (периодических) затрат, связанных с содержанием, ремонтом и эксплуатацией жилья.

Таким образом, необходимость расширения оценки доступности жилья за пределы его покупки можно считать обоснованной.

Кроме того, из-за локального характера рынков жилья, высокой территориальной дифференциации доходов населения и уровня развития ипотечного кредитования, анализ факторов и показателей доступности жилья необходимо производить не только и не столько по Российской Федерации в целом, но и в региональном и муниципальном разрезе.

Исходя из вышесказанного, очевидно, что постепенно повышается доступность приобретения жилья в России. К сожалению, очевидно, что в настоящий момент для преобладающей части населения России жилье является недоступным. Исходя из вышесказанного, очевидно, что для повышения доступности жилья недостаточно только повышать платежеспособный спрос населения или предложения на рынке недвижимости, необходимо сбалансированное воздействие как на спрос, так и на предложение. Государственная политика в данном направлении должна играть ключевую роль.

Список литературы

1. Гусев А.Б. Разработка методики оценки доступности жилья с кредитом в России. Режим доступа: <http://realtymarket.ru/docs/pps/gusev1.pdf>.

2. Интерфакс Россия, режим доступа <http://www.interfax-russia.ru/Ural/report.asp?id=203926>.

3. Официальный сайт открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/borrower/ipProg/standart/>.

4. Постановление Правительства РФ от 31.12.2005 № 865 (с изм. от 08.08.2007) «О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы».

5. Стерник Г.М. Определение коэффициента доступности жилья. / Г.М. Стерник, А.Н. Краснополянская. // Ежемесячный независимый журнал «Национальные проекты», 2007. №3 (10). Режим доступа: <http://www.rus-reform.ru/magazine/archive/10>.

References

1. Gusev A.B. Development of assessment of housing availability with the credit in Russia. Access mode: <http://realtymarket.ru/docs/pps/gusev1.pdf>.

2. Interfax Russia, access mode <http://www.interfax-russia.ru/Ural/report.asp?id=203926>.

3. Official site of JSC «Agency for Housing Mortgage Lending». Access mode: <http://www.ahml.ru/ru/borrower/ipProg/standart/>.

4. Order of Department of Russian Federation dated 31.12.2005 no. 865 (with changes dated 08.08.2007) «About additional actions for federal program «House» for 2002 – 2010 years».

5. Sternik G.M. Determination of coefficient of housing availability. / G.M.Sternik, A.N. Krasnopolskaya. // Monthly independent magazine «National projects», 2007. no. 3 (10). Access mode: <http://www.rus-reform.ru/magazine/archive/10>.

Рецензенты:

Калугин В.А., д.э.н., профессор кафедры «Экономика и управления на предприятии (в городском хозяйстве)» Белгородский государственный национальный исследовательский университет, г. Белгород;

Флигинских Т.Н., д.э.н., профессор кафедры Финансов и кредита, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, г. Белгород.

Работа поступила в редакцию 24.06.2014.