

УДК 332.834: 338.242

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

¹Быстров В.А., ²Балабан Э.Ф., ¹Борисова Т.Н., ¹Грекова Н.Ю., ¹Трегубова О.Г.

¹ФГБОУ ВО «Сибирский государственный индустриальный университет», Новокузнецк,
e-mail: bistrov39@yandex.ru;

²ООО ЮА Гарант К-42, Кемерово, e-mail: ug_lizing@mail.ru

В работе анализируется степень доступности жилья для населения Кемеровской области. Предлагаются рассматривать индекс доступности жилья в качестве результирующего показателя для оценки эффективности проводимой жилищной политики Администрации региона. Поскольку доступность жилья – это комплексный индикатор, который отражает ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, в которых тесно увязаны демографические, социально-экономические характеристики, определяющие текущий уровень благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства, следовательно, это наиболее объективный показатель для оценки жилищной политики, проводимой в Кемеровской области. К основным показателям относятся также текущие и прогнозные доходы, воздействующие на платёжеспособность заёмщиков; сбережения граждан, определяющие возможность единовременной оплаты стоимости приобретаемого жилья.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, кредитные организации, степень удовлетворения нуждающихся жильём, повышение доступности жилья

SCORE THE AFFORDABILITY OF HOUSING FOR THE POPULATION OF THE KEMEROVO AREA

¹Bystrov V.A., ²Balaban E.F., ¹Borisova T.N., ¹Grekova N.Yu., ¹Tregubova O.G.

¹Siberian State industrial University, Novokuznetsk, e-mail : bistrov39@yandex.ru;

²ООО YUA Garant K-42, Kemerovo, e-mail: ug_lizing@mail.ru

The paper analyses the degree of availability of housing for the population of the Kemerovo region. It is suggested that the housing affordability index as a result indicator to assess the effectiveness of the housing policy of the region. Because affordability is a complex indicator, which reflects the progress of market reforms in the housing sector, their social orientation, which is closely linked with demographic, socio-economic characteristics that identify the current level of well-being of the population, the parameters of the fiscal regulatory and monetary systems, pricing and tariff policy in the field of housing, therefore, is the most objective indicator for the evaluation of housing policy in the Kemerovo region. The major indices also include: current and projected earnings, affect the solvency of borrowers; the savings of citizens, for determining the lump-sum cost of housing.

Keywords: mortgage lending, credit organizations, housing satisfaction in need, improving housing affordability

Первоочередной задачей социально-экономического развития Кемеровской области является обеспечение доступным жильём малообеспеченных слоёв населения с помощью развития системы ипотечного жилищного кредитования и увеличения объёмов жилищного строительства как стандартного жилья, так и социального эконом-класса. Доступность жилья оказывает влияние также на состояние экономических показателей области, поскольку это звено связывает рынок банковских услуг и рынок недвижимости, посредством ипотечного жилищного кредитования увеличивая доступность жилья и повышая спрос на рынке недвижимости.

Повышение доступности жилья для населения является прерогативой социально-экономического развития Кемеровской области. При сокращении бюджетного финансирования жилищного строительства как со стороны государства, так и за счёт

бюджетных средств региона, основными источниками средств становятся сбережения граждан и ипотечные кредиты для улучшения жилищных условий, следовательно, одним из инструментов эффективной реализации региональной жилищной политики является ипотечная политика региона. Эффективность реализации ипотечной политики можно рассматривать как относительный показатель, отражающий уровень использования имеющегося ипотечного потенциала граждан, и уровень доступности жилья.

При оценке степени доступности ипотечного кредитования в регионе целесообразно определять также показатель степени доступности жилья, поскольку между этими показателями существует прямая зависимость, следовательно, предлагается рассматривать индекс доступности жилья в качестве результирующего показателя для оценки эффективности проводимой

жилищной политики в регионе. Доступность жилья – это комплексный индикатор, который отражает ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность. Таким образом, это сложная категория, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики, определяющие текущий уровень благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства, что отображено на рисунке.

Основным критерием доступности жилья является его рыночная стоимость, изменяющаяся под влиянием государственной и региональной политики в жилищной сфере, которая сказывается при всех формах приобретения жилья: и при единовременной оплате, и при разных формах кредитования, и на динамике доступности улучшения жилищных условий. Долгосрочное ипотечное кредитование и другие формы субсидирования оказывают на доступность жилья наибольшее влияние. К основным показателям относятся также текущие и прогнозные доходы, воздействующие на платёжеспособность заёмщиков; сбережения граждан, определяющие возможность единовременной оплаты стоимости приобретаемого жилья, оплаты начального взноса или доплате к предоставляемым субсидиям при приобретении социального жилья [1–5].

В Федеральной целевой программе «Жилище» для расчёта доступности жилья рекомендуется методика UN-Habitat, в отличие от базового варианта используемого в «Системе целевых индикаторов федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 гг», вводится, что коэффициент доступности жилья определяется как соотношение средней стоимости стандартной

квартиры размером 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи из 3 человек в регионе [4].

$$I = (C_m \times 54) / (D_{сд} \times 3 \times 12), \quad (1)$$

где I – индекс доступности жилья, лет; C_m – стоимость 1 кв. м жилья, руб.; $D_{сд}$ – среднедушевой ежемесячный доход, руб.

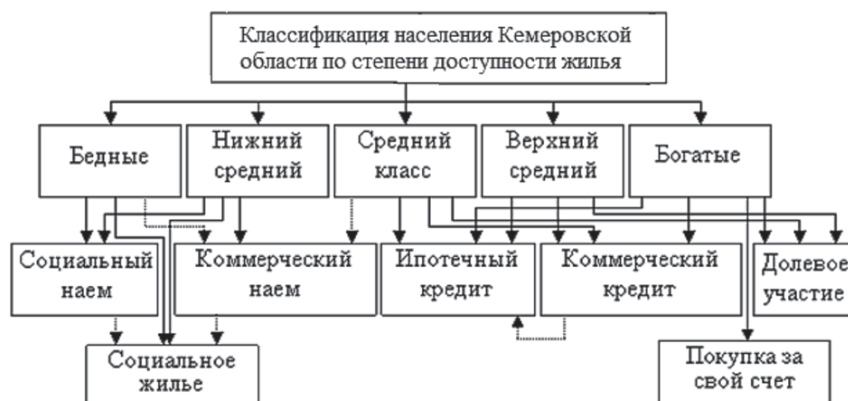
Однако в этой методике не учтены необходимые потребительские расходы населения, например, показатель прожиточного минимума. При использовании модели, предложенной Фондом «Институт экономики города», вводят показатель годового прожиточного минимума семьи, который уточняет индекс доступности жилья [4]. Формула примет вид

$$I = \frac{V}{(L - PM)} = \frac{S \times P}{(L - PM)}, \quad (2)$$

где I – индекс доступности жилья, лет; V – средняя стоимость квартиры; L – совокупный годовой доход семьи; PM – годовой прожиточный минимум семьи; S – общая площадь квартиры, кв. м; P – средняя цена 1 кв. м квартиры, руб.

Если учесть, что средняя стоимость квартиры зависит от усреднённой цены 1 кв. м в Кемеровской обл. (по данным III квартала 2016 г. 33243 руб./кв. м) и общей площади – 54 кв. м, то $V = 54 \times 33243 = 1795122$ руб., а также, зная величину совокупного годового дохода семьи (по данным III квартала 2016 г. 889200 руб./год) и годовой прожиточный минимум семьи (по данным III квартала 2016 г. 326232 руб./год), сообразно с этим, можно определить индекс доступности жилья в Кемеровской области за 2016 г.:

$$I = \frac{1795122}{(889200 - 326232)} = 3,19.$$



Степень доступности жилья в зависимости от дохода домохозяйств

В таблице представлены результаты расчётов по методикам ФЦП «Жилище» и Фонда «Институт экономики города». Источником информации являются официальные статистические данные за 2011 и 2016 годы для первых 3 регионов [5]. Результаты расчёта, учитывающие цены на жилье, доходы населения и величину прожиточного минимума, дают другое представление о доступности жилья в регионах, в том числе в Кемеровской области.

Поскольку приведённые формулы имеют статичный характер, вычислить

прогнозные значения по ним невозможно. В целях устранения этого недостатка можно использовать методику авторов [4], учитывающую показатель продолжительности периода накопления суммы денежных средств, остающихся после текущего потребления при условии инвестирования накапливаемых средств в депозиты и имеющегося у домохозяйства жилья. Если учесть, что семья располагает жильём, которое можно продать для частичного возмещения стоимости приобретаемого жилья, то формула примет вид [6]

$$T = \ln \left[(C_M \times S - C_B \times S) \times I / \{ (D_{\text{сд}} - \Pi_{\text{мин}}) \times 3 \times 12 + 1 \} \right] / \ln(I + 1), \quad (3)$$

где T – количество лет, необходимых для накопления для приобретения жилья; C_M – стоимость 1 кв. м жилья, руб.; C_B – стоимость 1 кв. м вторичного жилья, находящегося в собственности домохозяйства, руб.; S – средняя площадь соответствующих категорий жилья, кв. м; $D_{\text{сд}}$ – среднедушевой ежемесячный доход, руб.; $\Pi_{\text{мин}}$ – прожиточный минимум; I – среднегодовая процентная ставка по депозитам.

Таблица 1

Расчёт индекса доступности жилья по данным 2011 года

Субъект РФ	L – совокупный годовой доход семьи из 3 чел., руб.	V – стоимость квартиры 54 м ² , руб.	PM – прожиточный минимум для семьи из 3 чел., руб.	Индекс доступности жилья	I – индекс доступности с учётом ПМ
Кемеровская область*	889200	1795122	326232	3,19	5,12
Алтайский край*	724560	1526348	319245	3,76	6,04
Красноярский край*	874529	1728475	335742	3,21	5,13
Ростовская область	522 101	2488158	195912	4,77	7,63
Краснодарский край	599 321	2456946	206532	4,10	6,26
Республика Адыгея	440 482	1562544	176904	3,55	5,93
Волгоградская область	508 396	1954746	200988	3,84	6,36
Астраханская область	527 058	1663956	187524	3,16	4,90
Республика Калмыкия	271 451	1470528	178416	5,42	15,81

Примечание. * В регионах, отмеченных звёздочкой, показатели приведены на 09.11.2016 г.

Таблица 2

Расчёт индекса доступности жилья по представленным методикам [4, 7]

Методика расчёта	Модель расчёта индекса доступности жилья	Показатель
ФЦП «Жильё», UN-Habitat (3.4)	$I = (C_M \cdot 54) / (D_{\text{сд}} \cdot 3 \cdot 12)$	4,04
Фонд «Институт экономики города»	$I = \frac{V}{(L - PM)} = \frac{S \times P}{(L - PM)}$	6,16
С учётом продажи имеющегося жилья	$T = \ln \left[(C_M \cdot S - C_B \cdot S) \cdot I / \{ (D_{\text{сд}} - \Pi_{\text{мин}}) \cdot 3 \cdot 12 + 1 \} \right] / \ln(I + 1)$	5,19

Проанализировав представленные методики оценки доступности жилья, можно сделать следующие выводы.

Методики ФЦП «Жилище» UN-Habitat не учитывают потребительские расходы (прожиточный минимум) домохозяйств, изменение цен на жилье, способ хранения сбережений и динамику доходов населения, тем не менее, получаемые данные достаточно точны и просты в расчётах, и их можно использовать для оценки общих тенденций и проводить межрегиональные сравнения. Остальные методики, учитывающие величину прожиточного минимума домохозяйств, способ хранения сбережений, наличие в собственности жилья, изменение цен на жилье, приводят к повышению объективности расчётов, что позволяет достаточно объективно оценить доступность жилья. Значения индекса доступности, полученные данным способом, – самые высокие. Это является следствием добавления в алгоритм расчёта элемента ежегодного удорожания жилья, без которого невозможно говорить об адекватности выводов. Данная методика позволяет наиболее объективно оценить доступность жилья.

Предлагаемая методика учитывает необходимость проведения степени достижения целей и решения задач программы; степени соответствия плановому уровню затрат и эффективности использования средств федерального бюджета; степени реализации мероприятий. Особенность предлагаемой методики заключается в том, что оценка эффективности жилищной программы будет производиться путём сравнения текущих значений целевых индикаторов с установленными, которые ежегодно рассчитываются и публикуются органом государственной статистики по РФ и по субъектам РФ в соответствии с Методологическими положениями по статистике [2–5].

При расчёте значения целевого индикатора «Средняя площадь одной квартиры, соответствующей строительным стандартам» необходимо применить данные о средних площадях квартир, соответствующих инновационным стандартам (кв. м). Источником данных выступают органы государственной статистики. Значение целевого индикатора следует рассчитывать как среднее арифметическое средних площадей квартир, соответствующих стандартам субъектов РФ.

При расчёте значения целевого индикатора «Коэффициент доступности жилья» необходимо использовать среднюю рыночную стоимость 1 кв. м жилья по регионам, которая рассчитывается как среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках жилья, определяемых органом госу-

дарственной статистики, и среднедушевые денежные доходы жителя.

При расчёте значения целевого индикатора «Показатель годового объёма ввода жилья» необходимо применить данные о вводе жилья (млн кв. м). Источником данных выступают органы государственной статистики. Значение целевого индикатора ежегодно рассчитывается органом государственной статистики по РФ и по субъектам РФ в соответствии с Методологическими положениями по статистике. Данные по годовому объёму ввода жилья публикуются в статистических сборниках (так, годовой объём ввода жилья в РФ к 2020 г. должен составить в соответствии с прогнозом – 120 млн кв. м) [6].

При расчёте значения целевого индикатора «Доля ввода жилья, соответствующего инновационным стандартам, в общем объёме ввода жилья» необходимо использовать данные о вводе жилья, соответствующего строительным стандартам (млн кв. м), по субъектам РФ и данных об объёме ввода жилья по субъектам РФ (млн кв. м), источником данных является орган государственной статистики.

При расчёте значения целевого индикатора «Доля ввода малоэтажного жилья в общем объёме ввода жилья, соответствующего строительным стандартам» целесообразно использовать данные о вводе малоэтажного жилья по субъектам РФ и данные общего объёма ввода жилья по субъектам РФ (млн кв. м).

При расчёте значения целевого индикатора «Количество домов, незавершённого строительства» необходимо применить данные о количестве домов, незавершённого строительства (тыс. домов). Значение целевого индикатора ежегодно рассчитывается органами государственной статистики по РФ в соответствии с Методологическими положениями по статистике. Данные о количестве домов, незавершённого строительства, публикуются в статистических сборниках.

При расчёте значения целевого индикатора «Объём ветхого жилищного фонда» необходимо применить данные об объёмах ветхого жилищного фонда (млн кв. м). Объём ветхого жилищного фонда, в РФ на 2020 г. должен составить 109,0 млн кв.м.

При расчёте значения целевого индикатора «Объём аварийного жилищного фонда» необходимо использовать данные органов государственной статистики. Объём аварийного жилищного фонда в 2020 г. должен составить 47,9 млн кв. м.

При расчёте значения целевого индикатора «Средняя стоимость строительства 1 кв. м полезной площади жилых домов, воз-

ведённых в соответствии со строительными стандартами» применяют данные о средней стоимости строительства 1 кв. м полезной площади жилых домов, возведённых в соответствии со строительными стандартами (тыс. руб.), по РФ и субъектам РФ. Средняя стоимость строительства 1 кв. м полезной площади жилых домов, возведённых в соответствии со строительными стандартами, в 2020 г. должна составить 135390 тыс. руб.

При расчёте значения целевого индикатора «Объём бюджетного финансирования жилищного строительства в соответствии со строительными стандартами» используют данные об объёмах бюджетного финансирования жилищного строительства в соответствии со строительными стандартами по РФ в целом и в разрезе субъектов РФ (млрд руб.). Значение целевого индикатора ежегодно рассчитывается и уточняется федеральными и региональными органами исполнительной власти по РФ и по субъектам РФ. Объём бюджетного финансирования жилищного строительства в соответствии со строительными стандартами в 2020 г. должен составить 188,2 млрд руб. [6].

Кроме того, целевыми индикаторами методики оценки эффективности жилищной программы Кемеровской области являются [7]:

- количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов или займов) при оказании содействия за счёт средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов;

- количество молодых семей, состоящих на учёте для получения жилой площади;

- количество граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным и региональным законодательством Кемеровской области, улучшивших жилищные условия;

- количество граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, состоящих на учёте для получения жилой площади (нарастающим итогом).

Для повышения эффективности жилищных программ установлено, что государственное субсидирование должно обеспечить экономико-политический феномен, приемлемый как для частного капитала, так и для государства. Эффективность программ жилищного строительства является интегральной величиной и зависит от эффективности, входящих в них конкретных жилищных проектов, разработанных Администрацией Кемеровской области.

Оценка эффективности жилищных программ Кемеровской области в современных условиях требует оценки не только соб-

ственно показателей экономической эффективности этих программ, но и увязки этих оценок с финансовыми показателями их реализации. Для этого необходима переориентация жилищных программ с количественных показателей развития на качественные. Перспективы развития методов оценки эффективности жилищных программ учитывают накопленный отечественный и зарубежный опыт, при этом установлено, что направленность и содержание оценки эффективности таких программ и их элементов в значительной мере будут определяться требованиями к ним со стороны организационных структур, формирующих и реализующих данную программу, и экономического механизма, в данном случае Проекта Администрации Кемеровской области по строительству жилья.

Список литературы

1. Бузырёв В.В. Жилищная проблема и пути её решения в современных условиях. Монография / В.В. Бузырёв, Л.Г. Селюткина. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2013. – 335 с.
2. Быстров В.А. Экономика недвижимости с оценкой и правом.: метод. указ. для практических занятий. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2013. – 40 с.
3. Быстров В.А. Экономика недвижимости: учебное пособие. Новокузнецк: Изд-во: НФИ КемГУ. – 2008 – 281 с.
4. Васкевич Т.В. Инструменты оценки эффективности реализации региональной ипотечной политики / «Новые технологии». – 2013. – № 1. – С. 35–42.
5. Жилина В.И. Территориальные рынки жилья: теория и практика регулирования. Монография. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2008. – 327 с.
6. Закон Кемеровской обл. пересмотрен и уточнён от 29.12.2015 г. № 58 ОЗ Развитие ипотечного жилищного кредитования «О предоставлении долгосрочных целевых жилищных займов, социальных выплат на приобретение жилых помещений и развитии ипотечного жилищного кредитования». Принят Советом народных депутатов Кемеровской области. – Газета «Кузбасс» от 23.05.06 г., № 90.
7. Чапу Л.И. Научно-методологические основы повышения эффективности управления жилищным строительством в мегаполисе: учеб. пособие. – СПб.: СПбГАСУ, 2009. – 76 с.

References

1. Buzyrjov V.V. Zhilishhnaja problema i puti ejo reshenija v sovremennyh uslovijah. Monografija / V.V. Buzyrjov, L.G. Seljutina. SPb.: Izd-vo SPbGJeU, 2013. 335 p.
2. Bystrov V.A. Jekonomika nedvizhimosti s ocenкой i pravom.: metod. ukaz. dlja prakticheskikh zanjatij. Tomsk: Izd-vo Tomskogo politehnicheskogo universiteta, 2013. 40 p.
3. Bystrov V.A. Jekonomika nedvizhimosti: uchebnoe posobie. Novokuzneck: Izd-vo: NFI Kem-GU. 2008 281 p.
4. Vaskevich T.V. Instrumenty ocenki jeffektivnosti realizacii regionalnoj ipotechnoj po-litiki / «Novye tehnologii». 2013. no. 1. pp. 35–42.
5. Zhilina V.I. Territorialnye rynki zhilja: teorija i praktika regulirovanija. Monogra-fija. Volgograd: Izd-vo VolGU, 2008. 327 p.
6. Zakon Kemersvoj obl. peresmotren i utochnjon ot 29.12.2015 g. no. 58 OZ Razvitie ipotech-nogo zhilishhnogo kreditovanija «O predostavlenii dolgosrochnyh celevyh zhilishnih zajmov, socialnyh vyplat na priobretenie zhilyh pomeshhenij i razvitii ipotechnogo zhi-lishhnogo kreditovanija» Prinjat Sovetom narodnyh deputatov Kemersvoj oblasti.– Gazeta «Kuzbass» ot 23.05.06 g., no. 90.
7. Capu L.I. Nauchno-metodologicheskie osnovy povyshenija jeffektivnosti upravlenija zhi-lishhnym stroitelstvom v megapolise: ucheb. posobie. SPb.: SPbGASU, 2009. 76 p.