

УДК 365.262.1

JEL R30, R21, J31

DOI: 10.17213/2312-6469-2020-5-200-211

РЕАЛЬНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ РЕГИОНАХ

© Н.А. Петухов 2020

*Институт проблем управления РАН им. В.А. Трапезникова,
г. Москва, Россия*

В статье рассматривается реальная доступность жилья, которая учитывает доход на семью из трех человек – двух работоспособных и одного ребенка с учетом прожиточного минимума. Оценивается доступность и возможность приобретения жилья в современных условиях, как на первичном, так и на вторичном рынке. Оценка производится исходя из имеющегося жилья различной площади, доступного для приобретения.

Ключевые слова: *доступность жилья, средняя заработная плата, прожиточный минимум, социальная норма жилья, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья.*

REAL AFFORDABILITY OF HOUSING IN THE RUSSIAN REGIONS

© N.A. Petukhov 2020

*V.A. Trapeznikov Institute of Control Sciences of Russian Academy
of Sciences, Moscow, Russia*

The real affordability of housing, which takes into account the income for a family of three people – two able-bodied and one child, taking into account the cost of living is considered in the article. The affordability and the acquiring possibility of housing in modern conditions are assessed both in the primary and secondary markets. The assessment is based on the available housing of various sizes available for purchase.

Keywords: *housing affordability, average salary, minimum subsistence level, social housing standard, primary housing market, secondary housing market.*

Одной из современных проблем является обеспечение населения комфортным жильем, и особенно остро данная проблема стоит перед молодыми семьями. На сегодняшний день в Российской Федерации действует Федеральная целевая программа «Жилище», целью которой является создание условий для жилищного строительства, формирование рынка доступного жилья и повышение доступности жилья. Согласно данной про-

грамме, в Российской Федерации коэффициент доступности жилья представляет собой срок, в течение которого семья из трех человек может получить доход, равный стоимости жилья площадью 54 м², что представляет собой социальный стандарт площади жилья на семью из трех человек:

$$КДЖ = \frac{54 \cdot \text{Стоимость_кв.м.}_\text{жилья}}{3 \cdot \text{Среднедушевой_годовой_доход}} \quad (1)$$

На сегодняшний день в Российской Федерации доступность жилья находится на уровне 2,5-2,8 года – т.е. в среднем, семье из трех человек для приобретения квартиры площадью 54 м² на первичном рынке понадобится их совокупный доход за 2,5-3,0 года. В целом, для Федеральных округов данный показатель находится приблизительно на среднероссийском уровне, в некоторых Федеральных округах – не превышает 3,5 лет. В течение 2000-2018 гг. просматривается тенденция к уменьшению коэффициента доступности жилья как в целом в Российской Федерации, так и в Федеральных округах, хотя последние 2-3 года в Федеральных округах и в Российской Федерации происходит небольшой рост данного показателя (рис.1-3).

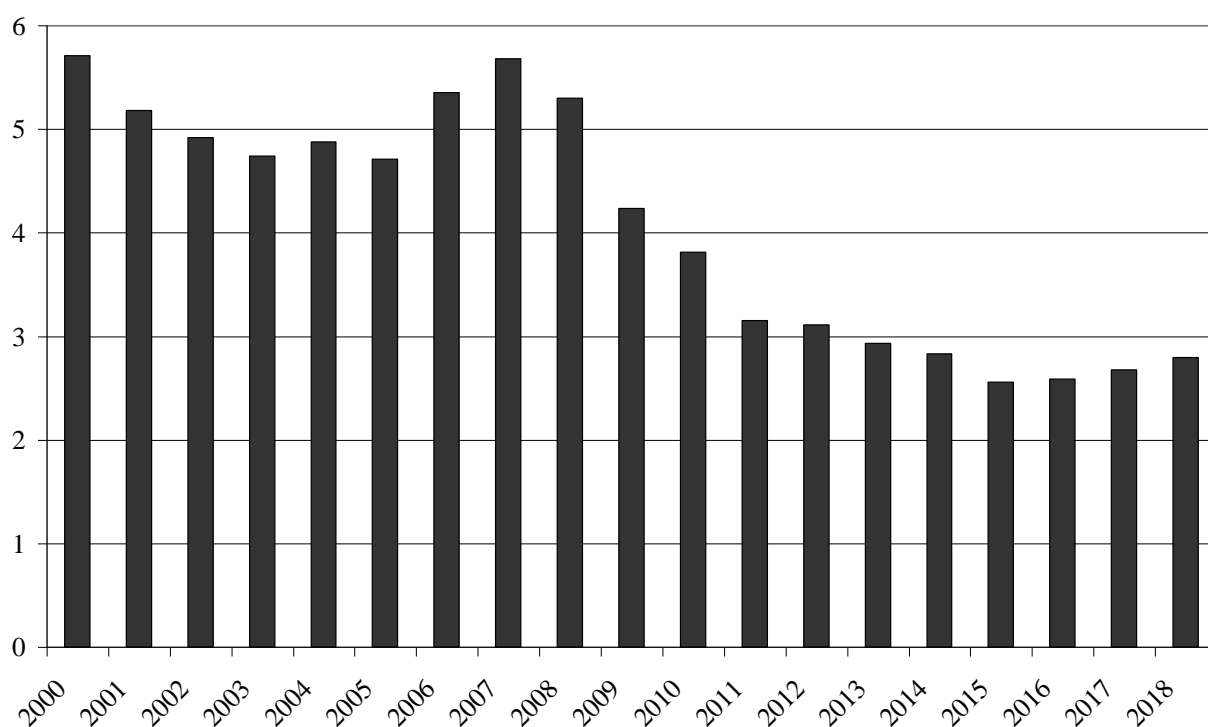


Рис. 1. Коэффициент доступности жилья в Российской Федерации в 2000-2018 гг., лет

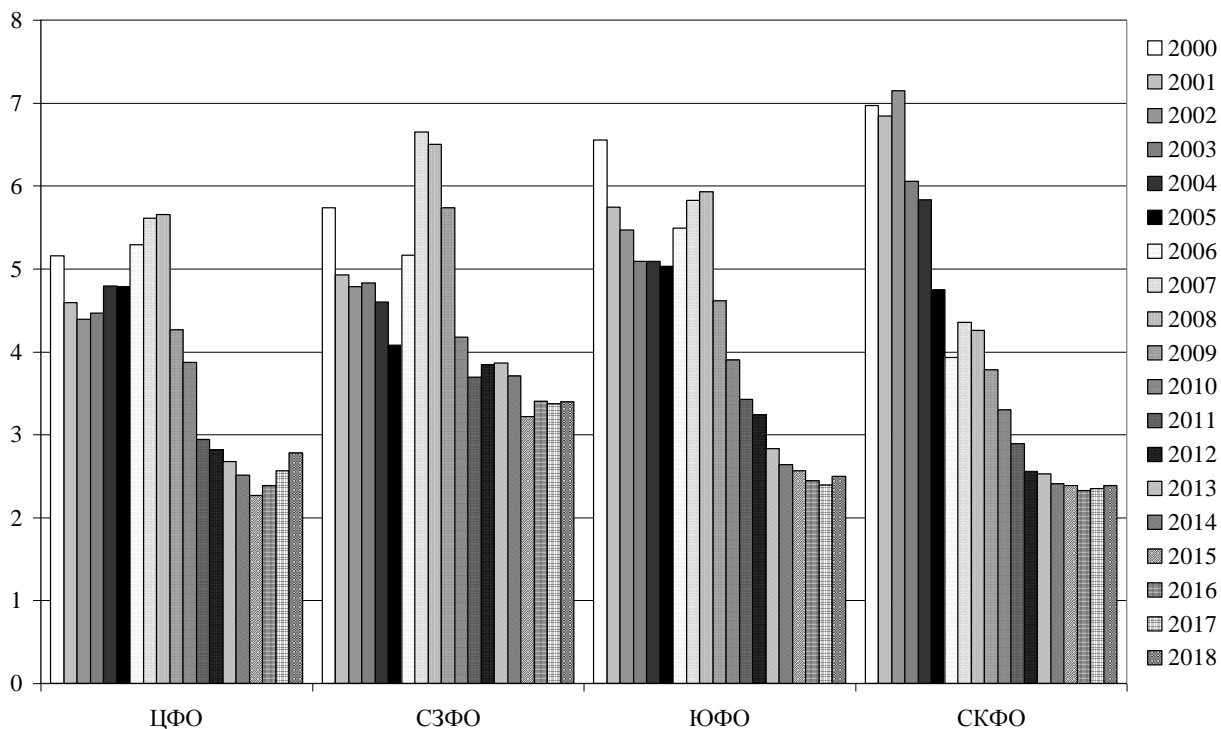


Рис. 2. Коэффициент доступности жилья в Центральном, Северо-Западном, Южном и Северо-Кавказском Федеральных округах в 2000-2018 гг., лет

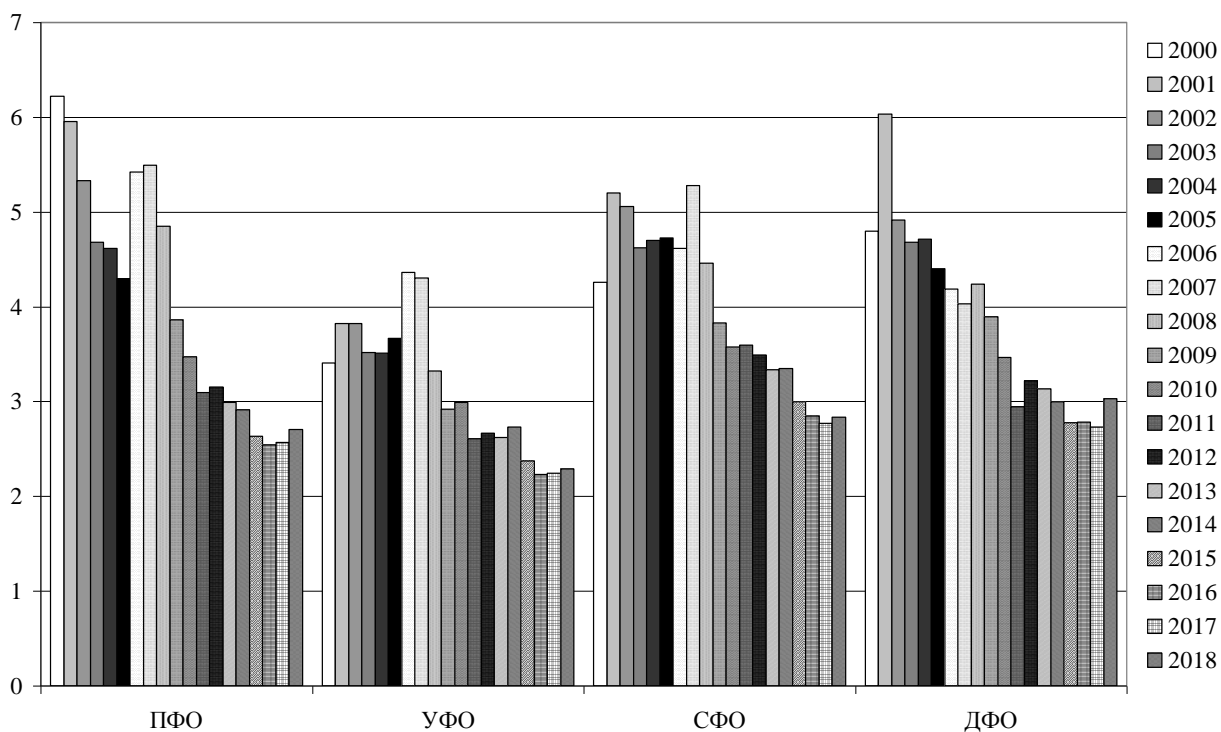


Рис. 3. Коэффициент доступности жилья в Приволжском, Уральском, Сибирском и Дальневосточном Федеральных округах в 2000-2018 гг., лет

В реальных условиях доступность жилья будет несколько иной, так как в реальности уровень дохода и стоимость жилья различается как внутри региона, так и в одном и том же населенном пункте. Для расчета реального коэффициента доступности жилья необходимо иметь в виду несколько поправок:

– приобретение жилья может происходить как семьей, так и отдельными лицами;

– в среднем, семья из трех человек будет представлять собой двух человек трудоспособного возраста и одного ребенка; причем, возможна ситуация, когда один из взрослых не работает (напр., находится в отпуске по уходу за ребенком, не может найти работу и т.п.);

– для обеспечения своего существования необходимо учитывать минимальные потребительские затраты семьи, которые будут складываться из стоимости потребительской корзины (прожиточного минимума) для соответствующей категории (трудоспособное население, пенсионеры, дети);

– приобретение жилья может осуществляться как на первичном рынке, так и на вторичном, так как не во всех населенных пунктах строится жилье; также возможно приобретение жилых домов и участков для последующего строительства на нем дома;

– одним из вариантов приобретения жилья будет являться его приобретение в ипотеку.

В итоге, коэффициент реальной доступности жилья будет иметь вид:

$$КРДЖ = \frac{\text{Площадь}_\text{жилья} \cdot \text{Стоимость}_\text{кв.м}_\text{жилья}}{\text{Свободный}_\text{доход}_\text{семьи}} \quad (2)$$

Свободный доход семьи представляет собой разницу между полученной заработной платой (двумя трудоспособными взрослыми) и суммой минимальных потребительских затрат, которые на семью из трех человек (двое взрослых и один ребенок) составляют два размера прожиточного минимума для трудоспособного населения и один прожиточный минимум для ребенка:

$$\text{Свобод.}_\text{доход}_\text{семьи} = 2 \cdot ЗП_{\text{средняя}} - (2 \cdot \text{Прож.мин.}_{\text{трудоспособ.}} + \text{Прож.мин.}_{\text{ребенок}}) \quad (3)$$

Так как приобретение жилья на вторичном рынке предусматривает выбор уже построенной квартиры в прошлом, то и, соответственно, ее площадь будет зависеть от типа дома и года его постройки. Типовые дома, построенные в 1960-1980 гг. (т.н. «хрущевки»), имели площадь однокомнатной квартиры 28-32 м², двухкомнатной – 40-46 м², трехкомнатной – около 60 м². В дальнейшем, с середины 1960 годов и до конца 1980 годов в серию были пущены новые серии домов, в которых квартиры имели улучшенную планировку (по сравнению с «хрущевками») и их площадь была уже несколько больше – однокомнатные квартиры имели площадь 31-33 м², двухкомнатные – 45-46 м², трехкомнатные – более 67 м².

В дальнейшем, площадь и планировка квартир менялись и, в современных условиях, в новостройках однокомнатная квартира имеет площадь

порядка 35-40 м², но вместе с тем, как раньше, так и сейчас, существуют квартиры меньшей площади – раньше строились т.н. «малосемейки», имевшие площадь 23-25 м², сегодня строятся квартиры-студии площадью 20-25 м².

Для расчета реальной доступности жилья можно принять за доступное жилье однокомнатную квартиру на вторичном рынке площадью 30 м² и как альтернативу – однокомнатную квартиру в новостройке площадью 38 м². Конечно, это несколько меньше, чем заложено в социальных нормах, но данный вариант является наиболее доступным и приемлемым вследствие достаточно большого предложения на рынке и меньшей стоимости по сравнению с двух- и трехкомнатными квартирами.

В 2006-2018 гг. реальная доступность жилья для семьи из трех человек с учетом затрат на проживание (в размере прожиточного минимума на каждого члена семьи) в целом в Российской Федерации уменьшается с уровня 8-11 лет в начале периода до 2,5-4,5 лет в конце исследуемого периода. Причем в последние годы реальная доступность жилья на вторичном рынке меньше приблизительно на один год, чем реальная доступность жилья на первичном рынке (рис. 4).

По регионам данный показатель (коэффициент реальной доступности жилья) для семьи из трех человек с учетом прожиточного минимума отличается от среднего значения по Российской Федерации.

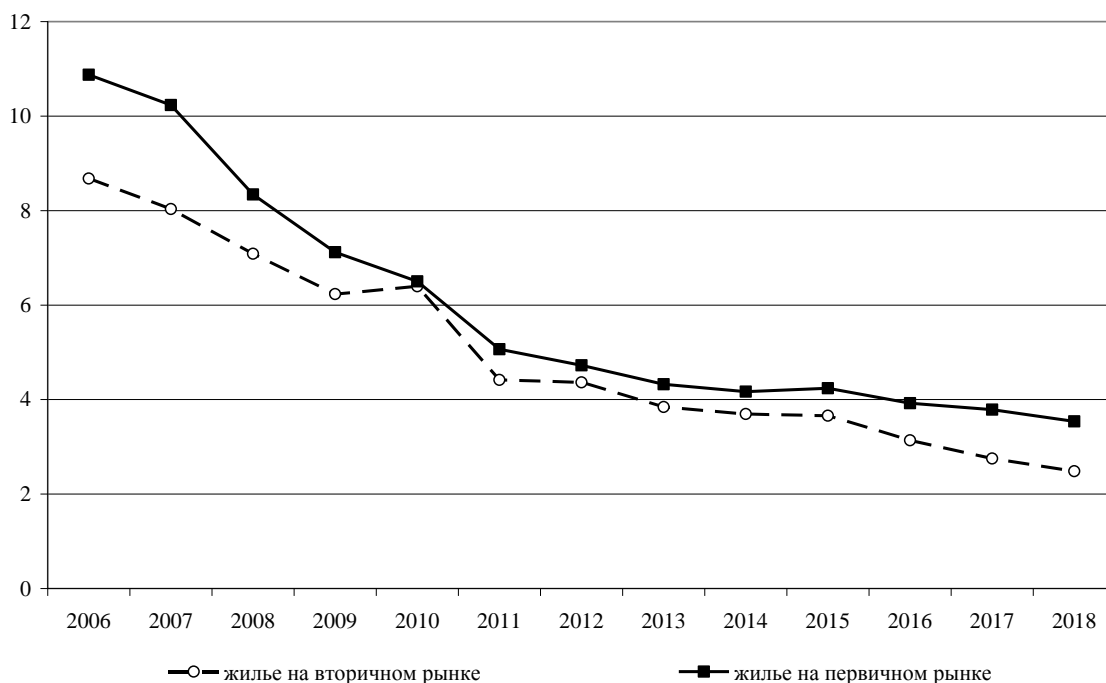


Рис. 4. Реальная доступность жилья на первичном и вторичном рынке для семьи из трех человек (двое трудоспособных и один ребенок) с учетом прожиточного минимума в Российской Федерации в 2006-2018 гг., лет

Так, реальная доступность жилья в 2018 году в Российской Федерации на первичном рынке составила 3,54 года. Наибольшие значения данного показателя – более 6 лет – были в Республике Крым (6,31 лет), Алтайском крае (6,36 лет), г. Севастополь (6,86 лет) и Чеченской Республике (7,49 лет). Более доступное жилье, для приобретения которого семье потребуется менее 3 лет было в Республике Хакасия (2,93 лет), Кемеровской области (2,84 лет), Сахалинской области (2,75 лет), Республике Саха (Якутия) (2,67 лет), Камчатском крае (2,50 лет) и Республике Коми (2,37 лет).

На вторичном рынке в 2018 году реальная доступность жилья в целом в Российской Федерации для семьи из трех человек составила 2,48 лет. Наибольшие значения реальной доступности жилья в регионах в 2018 году (более 5 лет) были в Алтайском крае (5,04 лет), Республике Крым (5,11 лет), Республике Дагестан (5,39 лет), г. Севастополь (5,48 лет) и Чеченской Республике (5,58 лет). Наиболее доступное жилье, для приобретения которого потребовалось бы менее 2,20 лет в 2018 году было в Республике Саха (Якутия) (2,16 лет), Красноярском крае (2,15 лет), Иркутской области (2,15 лет), Кемеровской области (2,06 лет), Камчатском крае (1,79 лет), Мурманской области (1,73 лет) и Магаданской области (1,06 лет).

Доступность жилья в первую очередь зависит от дохода семьи за вычетом минимального прожиточного минимума, который включает в себя обязательные платежи и минимальный набор товаров и услуг. Свободный доход семьи будет представлять собой разницу между заработной платой и величиной прожиточного минимума на семью. Для одного трудоспособного человека в целом по Российской Федерации размер свободного дохода в 2006-2018 гг. в текущих ценах ежегодно увеличивается и в последние годы находится на уровне 25-35 тыс. рублей. Для семьи из трех человек (двое трудоспособных и один ребенок) в целом по Российской Федерации свободный доход семьи также ежегодно увеличивается в текущих ценах и в последние годы превышает 40-50 тыс. рублей; в среднем, свободный доход семьи больше свободного дохода одного трудоспособного человека в 1,5-1,7 раза, причем в течение исследуемого периода данное соотношение имеет тенденцию к увеличению (рис. 5).

В последние годы, стоимость однокомнатной квартиры площадью 38 м² на первичном рынке в целом в Российской Федерации находится на уровне 2,0-2,4 млн. рублей в текущих ценах, в 2001-2018 гг. ежегодно ее средняя стоимость увеличивается за исключением 2009-2011 гг.; в первой половине данного периода ежегодное увеличение имеет большие темпы роста (в текущих ценах), чем в конце данного периода (рис. 6).

Как один из вариантов приобретения жилья является ипотечный кредит. В Российской Федерации в 2006-2018 гг. среднегодовая ставка кредита находится на уровне 8-13% (за исключением 2009 и 2015 гг., когда среднегодовые ставки были равны 15,31% и 15,74% соответственно).

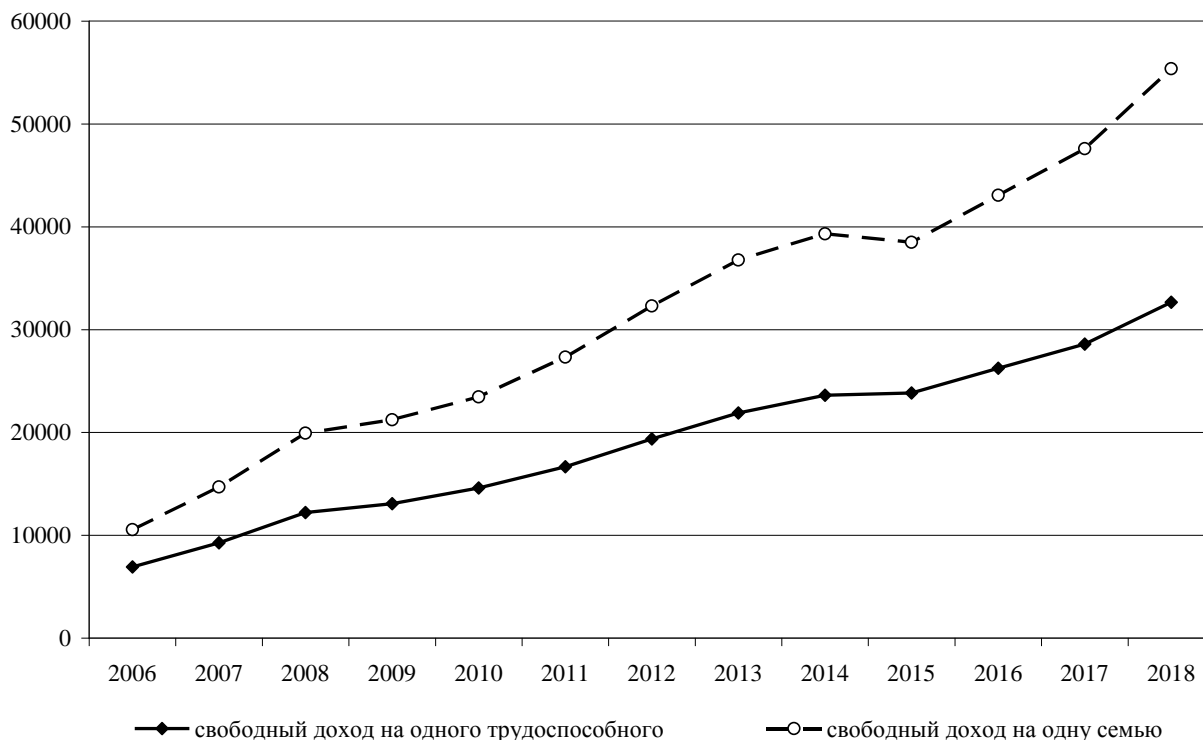


Рис. 5. Свободный доход на семью из одного трудоспособного и семью из трех человек (два трудоспособного возраста и один ребенок) в целом в Российской Федерации в текущих ценах в 2006-2018 гг., рублей

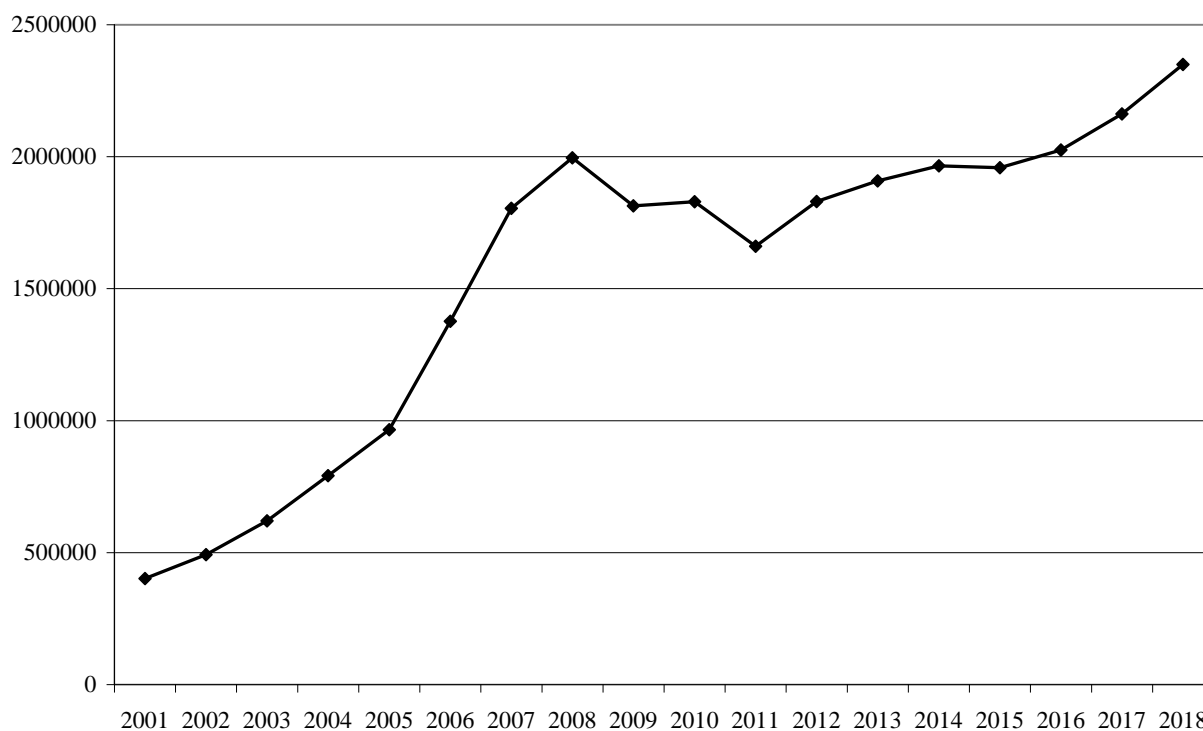


Рис. 6. Стоимость однокомнатной квартиры площадью 38 м² в новостройке в целом в Российской Федерации в текущих ценах в 2001-2018 гг., рублей

Ставка по ипотечному кредиту, как правило, несколько ниже ставки по кредиту, но ее конечная величина зависит от условий оформления ипотеки (срока, первоначального взноса, обеспечения возврата и т.п.).

Погашение ипотечного кредита происходит аннуитетными платежами, размер которых различен в зависимости от процентной ставки и суммы кредита. Рассматривая среднюю стоимость однокомнатной квартиры площадью 38 м² на первичном рынке в размере 2,4 млн. рублей (для сравнения рассмотрим стоимость 2,4 млн. рублей и половину данной стоимости – 1,2 млн. рублей), ежемесячные аннуитетные платежи для погашения кредита при ставке ипотечного кредита в 5%, 6%, 7%, 8%, 9% и 10% для срока кредита в 7, 10 и 15 лет показаны в табл. 1.

По состоянию на 2018 год, средняя заработная плата в Российской Федерации составляет 43724 рубля в месяц. С учетом того, что величина платежа по кредиту не может быть равной 100% размера заработной платы, банки в основном при выдаче кредита ориентируются на ежемесячную заработную плату заемщика, и планируемые выплаты по кредиту не должны превышать 50-70% от чистого дохода (т.е. заработная плата за исключением постоянных расходов). Чистый доход заемщика меньше свободного дохода, и отличие заключается в том, что в случае расчета свободного дохода учитывается только прожиточный минимум, а в случае расчета чистого дохода учитываются и другие регулярные ежемесячные платежи заемщика, не входящие в прожиточный минимум (напр. оплата кружков и секций для ребенка, различные страховки, арендные платежи за жилье и т.п.). Если, в среднем, прожиточный минимум составляет около 25% от средней заработной платы, то для одного трудоспособного человека ежемесячный аннуитетный платеж по кредиту не должен превышать половину от его заработной платы; для семьи из трех человек – для одного из заемщиков – еще меньше (не более 40-45% от заработной платы).

Таблица 1

Ежемесячные размеры аннуитетных платежей по кредиту
в зависимости от его срока и процентной ставки, рублей

Срок кредита	Ставка кредита					
	5%	6%	7%	8%	9%	10%
	Сумма кредита 2 400 000 рублей					
7 лет	33921,38	35060,53	36222,43	37406,91	38613,79	39842,84
10 лет	25455,72	26644,92	27866,04	29118,62	30402,19	31716,18
15 лет	18979,05	20252,56	21571,88	22935,65	24342,40	25790,52
	Сумма кредита 1 200 000 рублей					
7 лет	16960,69	17530,27	18111,22	18703,46	19306,89	19921,42
10 лет	12727,86	13322,46	13933,02	14559,31	15201,09	15858,09
15 лет	9489,52	10126,28	10785,94	11467,83	12171,20	12895,26

В 2018 году средняя заработная плата в Российской Федерации составила 43724 рубля, и в случае получения ипотечного кредита максимальный ежемесячный аннуитетный платеж не должен превышать 21-22 тыс. рублей, поэтому для приобретения жилья (при стоимости квартиры в 2,4 млн. рублей, без первоначального взноса и при ставке ипотечного кредита 7% и менее) срок погашения кредита составит 15 лет (при меньшей ставке, чем 7%, возможно уменьшение срока погашения кредита при увеличении аннуитетного платежа до 21-22 тыс. рублей). Для семьи из трех человек (при оформлении ипотечного кредита на одного из членов семьи) срок погашения ипотечного кредита на рассмотренных условиях будет еще выше, чем для одного трудоспособного человека.

Необходимо иметь в виду, что в регионах Российской Федерации уровень заработных плат и стоимость жилья как на первичном, так и на вторичном рынке отличаются, и, соответственно, реальная доступность жилья (как за счет собственных средств, так и с привлечением ипотечного кредита) также различна. Также необходимо иметь в виду, что в Российской Федерации в 2019 году средняя заработная плата (47867 рублей) превышала медианную заработную плату (34335 рублей) в 1,39 раза – то есть в среднем, по Российской Федерации у половины населения заработная плата не превышала 34355 рублей – была ниже средней по Российской Федерации на 28%.

Заработная плата является одним из факторов трудовой миграции населения. Если сравнить коэффициент миграционного прироста на 10000 человек населения в регионах Российской Федерации в 2018 году с полученными коэффициентами реальной доступности жилья для семьи из трех человек (двое трудоспособного возраста и один ребенок) на вторичном рынке жилья (однокомнатная квартира площадью 30 м²) (рис. 7) и на первичном рынке жилья (однокомнатная квартира в новостройке 38 м²) (рис. 8) в российских регионах, то для регионов с достаточно высокими коэффициентами миграционного прироста (как правило, положительными), реальная доступность жилья в большинстве случаев немного ниже, чем в других регионах.

На рис. 7 и 8 по оси абсцисс размещены российские регионы в порядке возрастания их коэффициента миграционного прироста.

Для шести регионов, имеющих наибольшие значения коэффициента миграционного прироста на 10000 человек населения, коэффициенты реальной доступности жилья на первичном и вторичном рынках, а также среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций в этих регионах в 2018 году показана в табл. 2. Из данных шести регионов исключение составляет г. Севастополь, коэффициент реальной доступности в котором один из самых больших по Российской Федерации (5,48 лет на вторичном рынке и 6,86 лет на первичном рынке), но

имеющий одно из наибольших значений коэффициента миграционного прироста (176 человек в расчете на 10000 человек населения).

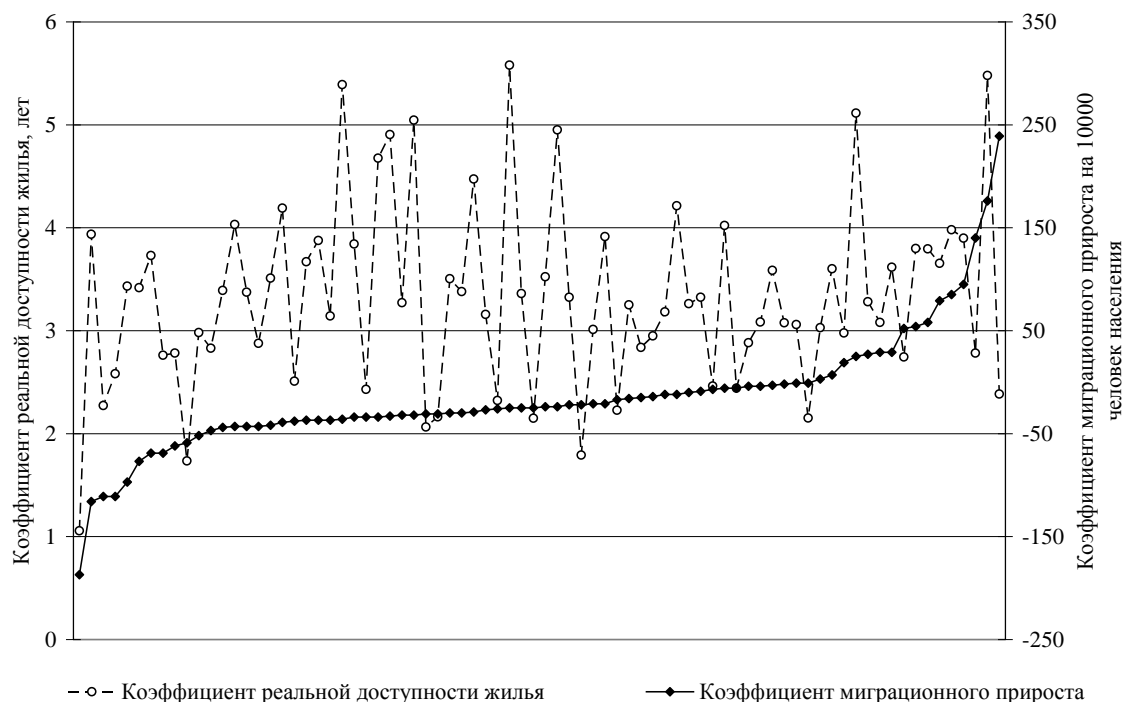


Рис. 7. Коэффициент реальной доступности жилья для семьи из трех человек (два трудоспособных и один ребенок) на вторичном рынке (однокомнатная квартира площадью 30 м²) в регионах Российской Федерации по мере увеличения коэффициента миграционного прироста на 10000 человек населения в 2018 году

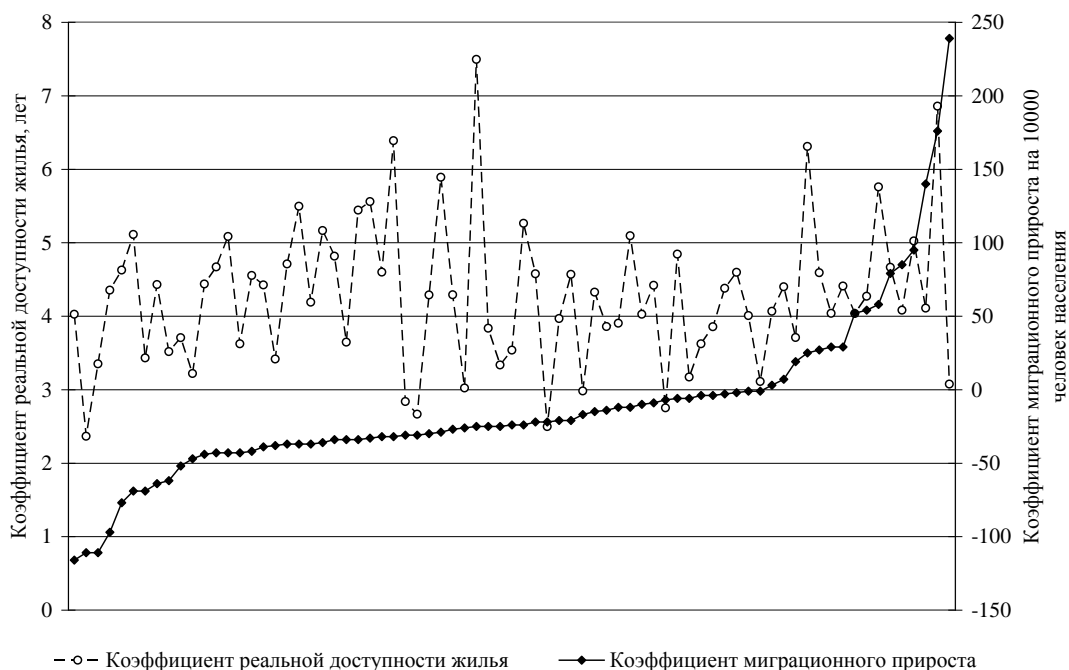


Рис. 8. Коэффициент реальной доступности жилья для семьи из трех человек (два трудоспособных и один ребенок) на первичном рынке (однокомнатная квартира площадью 38 м²) в регионах Российской Федерации по мере увеличения коэффициента миграционного прироста на 10000 человек населения в 2018 году

Таблица 2

Коэффициент реальной доступности жилья на первичном и вторичном рынках и средняя заработная плата для регионов Российской Федерации, имеющих наибольшие значения коэффициента миграционного прироста населения в 2018 году

	Коэффициент миграционного прироста на 10000 человек населения	Коэффициент реальной доступности жилья на вторичном рынке, лет	Коэффициент реальной доступности жилья на первичном рынке, лет	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей
Российская Федерация	9	2,48	3,54	43724
г. Москва	79	3,65	4,66	83801
Краснодарский край	85	3,98	4,08	33846
Калининградская область	95	3,90	5,02	33385
Московская область	140	2,78	4,11	51938
г. Севастополь	176	5,48	6,86	31814
Ленинградская область	239	2,38	3,08	43631

В настоящее время в регионах Российской Федерации реальная доступность жилья различается вследствие региональных различий: различие в заработной плате и стоимости жилья имеет место не только между регионами, но и внутри одного и того же региона и населенного пункта. Также при расчете коэффициента реальной доступности жилья используется показатель прожиточного минимума, в реальности же домохозяйства могут ежемесячно тратить на свое существование другие суммы, порой даже больше прожиточного минимума в разы.

Также при расчете использовался показатель средней семьи – двое трудоспособных и один ребенок, в реальности один из родителей может находиться в отпуске по уходу за ребенком и, соответственно заработная плата будет складываться из одной заработной платы второго родителя, при том же уровне расходов. Также в расчетах использовался уровень заработной платы как основного дохода на семью, в реальности семейный доход складывается и с учетом других источников: личного подсобного хозяйства, различных пособий и доплат, возможности работать еще и по совместительству и т.п.

Существуют определенные различия на рынке жилья в городской и сельской местности, что, в свою очередь, влияет на стоимость и доступность жилья, существует различный спрос на жилье в различных населен-

ных пунктах внутри регионов, жилищное строительство осуществляется не во всех крупных населенных пунктах; в малых населенных пунктах, в сельской местности преобладает частное домовладение и как один из вариантов приобретения жилья является его постройка на приобретенном земельном участке.

Доступность жилья представляет собой усредненное значение промежутка времени, в течение которого усредненная семья из двух взрослых человек и одного ребенка может приобрести жилье площадью 54 м². Этот показатель в последнее время находится на уровне 2,5-3,5 лет. В реальных условиях и в зависимости от региона Российской Федерации данный показатель может быть несколько выше вследствие особенностей того или иного региона, возможностей и уровня получаемого дохода, предложения на рынке жилья, и для жителей соответствующих регионов в этом случае возможность приобретения жилья может растянуться на 5-7 лет. Как один из вариантов – возможность привлечения средств в виде ипотечного кредита, но с учетом разнообразия условий ипотеки, реальная доступность жилья уже может превысить 7-10 лет.

Литература

1. Постановление Правительства Российской Федерации № 675 от 17 сентября 2001 года «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы».
2. Постановление Правительства Российской Федерации № 575 от 14 июля 2011 года «Методика оценки эффективности Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы».
3. Постановление Правительства Российской Федерации № 1050 от 17 декабря 2010 года «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы».
4. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2019: Стат. сб. / Росстат. – М., 2019.

Поступила в редакцию

23.09.2020

Петухов Николай Анатольевич – кандидат экономических наук, старший научный сотрудник Института проблем управления РАН, г. Москва, Россия.

Petukhov Nikolay An. – Ph.D., Candidate of Economics, senior researcher in the Institute of Control Sciences of the Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia.

Россия, 117418 г. Москва, ул. Профсоюзная, 65
65, Profsoyuznaya str., 117418, Moscow, Russia
e-mail: mtek-01@mail.ru