

Е.В. Чикина

И.В. Попова, к.э.н., доцент

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ С УЧЕТОМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Доступность жилья является сложным многогранным индикатором, который не только отражает ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и связан с общим течением социально-экономических процессов в обществе, их успешностью, учитывает поведение населения на рынке жилья, его ожидания.

Расчет индекса доступности жилья в Пензенской области можно провести различными способами, например, с помощью методик ООН-ХАБИТАТ и ФЦП «Жилище», учитывающих величину прожиточного минимума.

По базовой методике расчета коэффициент доступности определяется как отношение средней цены типовой квартиры к совокупному годовому доходу средней семьи и показывает число лет, в течение которого семья может накопить из текущих доходов сумму, необходимую для приобретения квартиры:

$$K_d = C/D, \quad (1)$$

С – средняя стоимость жилья, руб. (площадь квартиры не учитывается).

Д – средний доход домохозяйства, состоящего из одного человека, руб./год;

Этот показатель широко используется в Программе ООН по развитию населенных пунктов Habitat при сравнении ситуации в разных странах.

В Системе целевых индикаторов федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы» принято, что коэффициент доступности жилья определяется как соотношение средней стоимости стандартной квартиры размером 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи из 3-х человек. С учетом этого формула индекса доступности примет вид:

$$K_d = (C \times 54) / (D_{сд} \times 2 \times 12), \quad (2)$$

где С – стоимость 1 м² жилья, руб.; D_{сд} – среднедушевой ежемесячный доход, руб.; 54 – площадь условной квартиры, м²; 2 – число членов домохозяйства, чел.; 12 – количество месяцев в году.

Рассчитаем индекс доступности жилья по данной методике по первичному и вторичному рынку жилья Пензенской области за 2002-2010 гг., используя статистическую информацию о динамике среднедушевого денежного дохода и стоимости квадратного метра жилья (табл. 1, рис. 1).

Таблица 1 – Показатели, необходимые для расчета доступности

Года	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Стоимость 1 кв. м. жилья в текущих ценах (по первичному рынку)	6982,3	10050,9	12228,9	14123,6	14832,2	22108,9	33386,7	33829,0	29710,2
Стоимость 1 кв. м. жилья в текущих ценах (по вторичному рынку)	9059,0	10889,3	12664,4	13564,5	15031,6	23877,7	35829,4	37543,7	31831,1
Размер прожиточного минимума	1677	1800	2123	2497	2999	3448	4072	4341	5163
Размер среднемесячной заработной платы	2221,4	2764,9	3421	4385,9	5658,9	8002,4	10172,9	11556,5	12698

Недостаток рассмотренной выше методики расчета индекса доступности – неучет потребительских расходов населения хотя бы на уровне прожиточного минимума. Если предположить, что стремление человека приобрести новое жилье столь велико, что он готов во

всех своих потребностях укладываться в прожиточный минимум, формула для расчета примет вид:

$$I_M = (C_M \times 54) / [(D_{сд} - \Pi_{\min}) \times 12 \times 2], \quad (3)$$

где Π_{\min} – величина прожиточного минимума.

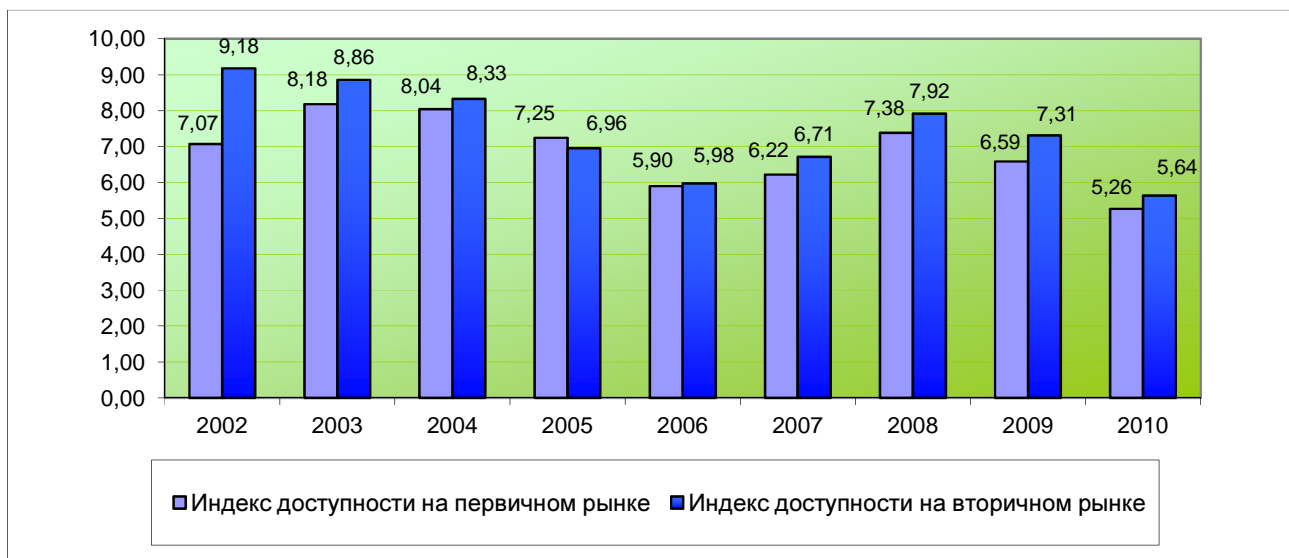


Рисунок 1 – Коэффициент доступности жилья на первичном и вторичном рынках жилья

Результаты расчета, учитывающие уже три параметра (цены на жилье, доходы населения и величина прожиточного минимума), дают иное представление о доступности жилья в Пензе. В 2010 году этот показатель равен 8,87 лет, что на 59% выше, чем показатель, рассчитанный по методике ООН-ХАБИТАТ.

Оценка доступности жилья с кредитом

В России в настоящее время складываются предпосылки внедрения в практику управления жилищными программами и проектами методики оценке индекса доступности жилья с кредитом. Во многом этому способствует развивающаяся программа рефинансирования ипотечных кредитов, реализуемая ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - АИЖК), а также ее стандарты, касающиеся процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов).

Индекс доступности жилья с кредитом показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. Значение показателя в 100% означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита. Если индекс доступности жилья с кредитом 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 общем виде индекс возможности приобретения жилья с кредитом определяется по следующей формуле:

$$HAI = \frac{\varepsilon \cdot R}{C} \cdot 100\%, \quad (4)$$

где HAI – индекс возможности приобретения жилья с кредитом, ε – предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита, R – среднемесячный доход семьи, C – ежемесячный платеж по кредиту, с помощью которого приобретается жильё.

Величина C зависит от суммы кредита, необходимого семье на покупку жилища, процентной ставки по кредиту и сроку кредитования. В свою очередь размер кредита определяется уровнем цен на рынке жилья. Таким образом, индекс HAI учитывает ценовой фактор не напрямую, а через механизм ипотечного жилищного кредитования, существующего в стране. Аналогом параметра ε является коэффициент «платеж/доход», предельное значение которого равно 50 %. Что касается структуры собственных и заемных средств (коэффициент «кредит/заклад», обозначаемой далее w), то здесь АИЖК устанавливает интервал доли заемных средств: 30-70% для вторичного рынка жилья и 30-90% для первичного рынка жилья.

В расчетах доступности жилья с кредитом объектом сделки является квартира общей площадью 54 кв.м. В качестве заемщика рассматривается семья из 3-х человек, один из которых ребенок. Соответственно месячный доход домашнего хозяйства принимается равным 2-х кратному размеру среднемесячной начисленной заработной платы (25396 руб. за 2010 г.).

В таблице 2 представлены варианты расчеты индекса доступности жилья с кредитом. Кроме того был рассчитан срок накопления домашним хозяйством недостающих средств на покупку квартиры в соответствии с величиной коэффициента «кредит/заклад».

Таблица 2 – Оценка доступности жилья на первичном и вторичном рынках, 2008 год

Значений коэффициента «кредит/ заклад», w	Первичный рынок жилья				Вторичный рынок жилья				
	Индекс доступности жилья, %			Период накопления собственных средств, лет	Индекс доступности жилья, %			Период накопления собственных средств, лет	
	10 лет	20 лет	30 лет		10 лет	20 лет	30 лет		
0,3	663,5	724,9	738,1	7,1	635,8	694,9	707,3	7,4	
0,4	497,6	543,7	553,6	6,1	476,8	521	530,5	6,3	
0,5	398,1	434,9	442,9	5,0	381,5	416,8	424,4	5,3	
0,6	331,8	362,5	369,1	4,0	317,9	347,3	353,6	4,2	
0,7	284,4	310,7	316,3	3,0	272,5	297,7	303,1	3,2	
0,8	248,8	271,9	276,8	2,0	238,4	260,5	265,2	2,1	
0,9	221,2	241,7	246	1,0	211,9	231,6	235,8	1,1	

Курсивом выделены значения индекса, оцененные для условий ипотечного кредитования, не поддерживаемых АИЖК в отношении вторичного рынка жилья.

Результаты расчётов демонстрируют, что для жителей Пензенского региона вопрос о доступности жилья является достаточно сложным, но с помощью привлечения заёмных средств вполне решаемым. Возможным выходом из сложившейся ситуации может стать создание устойчивого и экономически целесообразного механизма авансирования (кредитования) будущих доходов граждан, что позволит значительно сократить продолжительность накопительного периода и увеличить доступность жилья. Одним из таких механизмов может стать банковский ипотечный кредит на покупку жилья.

Литература

1. Руди Л.Ю., Тропникова Т.А. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение //Журнал «Сибирская Финансовая Школа». – 2006г. – №4. – с.27.
2. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы. <http://www.fcpsdom.ru/prog.php>
3. Официальный сайт ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru/ru/agency/>