

УДК 338.92
ББК 65.9(2P)+60.55

И 889 **Исследования молодых ученых: отраслевая и региональная экономика, инновации, финансы и социология** / Под ред. В.Е. Селиверстова, Н.Ю. Самсонова, И.О. Семькиной. – Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2013. – 320 с.

ISBN 978-5-89665-262-5

Сборник статей сформирован по итогам VIII Осенней конференции молодых ученых в новосибирском Академгородке: актуальные вопросы экономики и социологии. Материалы сборника содержат результаты исследований молодых ученых по таким направлениям, как социология, управление предприятиями, математические методы и модели в экономике, проблемы отраслевого и регионального развития и инновации.

Публикуемые материалы могут содержать спорные авторские идеи и помещены в сборник с дискуссионной целью. Сборник предназначен для студентов, аспирантов, ученых, практиков и заинтересованных наблюдателей экономики России.

Конференция молодых ученых организована при поддержке Министерства образования, науки и инновационной политики Новосибирской области.

УДК 338.92
ББК 65.9(2P)+60.55

ISBN 978-5-89665-262-5

© ИЭОПП СО РАН, 2013
© Коллектив авторов, 2013

Раздел III
ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ

Горюшкин А.А.
ИЭОПП СО РАН, Новосибирск

**ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ МЕР
НА ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЮ**

**ASSESSMENT OF THE PUBLIC POLICY EFFICIENCY
ON HOUSING AFFORDABILITY**

В статье приводится инструментарий для расчета уровня доступности жилья. С его помощью оценивается эффективность различных мер государственной политики на доступность жилья, проверяется возможность достижения целевых показателей ФЦП «Жилище».

Ключевые слова: рынок жилья, ипотека, государственные программы, доступность жилья.

The article provides tools for calculation the level of housing affordability. With the help of it we evaluate the effectiveness of various government policies on housing availability, test a possibility of achieving the target indexes of the federal program «Housing».

Keywords: housing market, mortgage, government programs, housing affordability.

В России вот уже несколько лет в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» реализуется федеральная целевая программа «Жилище», направленная на создание правовых основ государственной жилищной политики и формирование рынка доступного жилья.

Первая программа реализовывалась в 2002–2010 годах [1]. В ее рамках было принято 25 федеральных законов, в числе которых Жилищный и Градостроительный кодекс. Эти правовые условия легли в основу реализации практических мер по увеличению доступности жилья и направлены на обеспечение достаточности заработка населения для приобретения достойного жилья, что должно способствовать активизации их экономической деятельности.

Оценивать уровень доступности жилья для населения, полученный в результате действия этой программы, ее разработчики предлагают следующими двумя показателями:

а) коэффициент доступности жилья – показывает, за сколько лет семья из трех человек способна приобрести жилье, при условии направления всех своих доходов на эту цель; рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового денежного дохода семьи;

б) доля семей, имеющих возможность приобретения жилья с помощью как собственных, так и заемных средств.

В результате реализации этой программы должны были быть достигнуты значительные результаты по улучшению жилищных условий граждан. Планировалось, что к 2010 году первый показатель составит 3 года (на момент формирования второго этапа этой программы в 2004 году этот показатель составлял 3,9 лет), второй достигнет 30% с 9% в 2004 году. Однако стремительный рост цен на недвижимость после 2005 года оказался непропорционально большим по сравнению с ростом средних доходов населения. В результате коэффициент доступности жилья увеличился примерно в 1,5 раза. Мировой финансово-экономический кризис, конечно, привел к замедлению роста жилищных цен, и даже к их небольшому снижению, но целевые показатели так и не были достигнуты (табл. 1).

В конце декабря 2010 Правительством Российской Федерации было принято постановление о продлении реализации этой программы на период 2011–2015 годов. Ее реализация в 2011–2015 годах должна обеспечить снижение первого показателя с 4,3 лет в 2011 году до 4 лет к 2015 году, рост второго показателя – с 19 % в 2011 году до 30 % к 2015 году [1].

Таблица 1

Динамика коэффициента доступности жилья

	2007	2008	2009	2010	2011
Стоимость 1 кв. м	47 206	56 495	52 895	59 998	58 846
Среднедушевые доходы на чел.	12 603	14 948	17 009	18 881	20 701
Коэффициент доступности жилья	5,62	5,67	4,66	4,77	4,26

Источники: [2], расчеты автора.

В мировой практике для определения уровня доступности жилья применяется аналогичный коэффициент (housing price to income ratio), однако рассчитывается он исходя из медианных значений стоимости жилья и годового дохода домохозяйства. Отсутствие в России информации о медианных доходах определяет невозможность корректного сравнения вычисляемых отечественных и зарубежных показателей доступности. По расчетам специалистов Института экономики города средние доходы населения превышали медианные в 1,3 раза в среднем по России в 2006 году [3]. В крупных городах это превышение было еще больше, так в Москве превышение составило более чем 2,2 раза. Таким образом, использование средних значений приводит к завышению показателя доступности жилья.

В то же время в России ежегодно публикуется статистическая информация о распределении населения по величине среднедушевых денежных доходов. На ее основе с применением методов математической статистики автором были проведены расчеты значений среднедушевых медианных доходов населения и соответствующих («модифицированных») значений коэффициента доступности жилья (табл. 2).

На основе полученных данных можно сделать вывод, что существующий в России рынок жилья пока не способен обеспечить доступным жильем большинство нуждающегося в нем населения – модифицированный коэффициент доступности только к 2011 году достиг значения, меньшего 6 лет, в то время как за рубежом соответствующий показатель достигал 4–5 лет (по крайней мере, до начала финансового кризиса в 2008 г).

Таблица 2

Модифицированный коэффициент доступности жилья

	2007	2008	2009	2010	2011
Медианные доходы на чел., руб.	9 326	11 163	12 745	14 059	15 484
Превышение средних доходов над медианными	1,351	1,339	1,335	1,343	1,337
Модифицированный коэффициент доступности	7,59	7,59	6,23	6,4	5,7

Источники: [2], расчеты автора.

Исследователи отмечают следующие две особенности России [4; 5]: во-первых, низкий уровень финансовых ресурсов населения, во-вторых, высокий уровень процентных ставок по ипотеке. «Улучшение» этих показателей посредством реализации различных государственных мер и программ способно решить проблему низкой доступности жилья для населения.

Для оценки эффективности конкретных мер применяется показатель доли семей, имеющих доходы, достаточные для приобретения жилья. Сравнение показателя с его базовым значением (при отсутствии мер государственной помощи) позволяет определить эффективность той или иной меры. Однако в ФЦП «Жилище» при расчете этого показателя также как и для первого показателя используются усредненные показатели доходов населения. Использование для расчета информации о распределении доходов населения позволит определить реальный уровень доступности жилья.

Распределение по доходам обычно хорошо описывается логарифмически нормальным законом [4; 6]:

$$f(x) = \frac{1}{\sigma x \sqrt{2\pi}} e^{-\frac{(\ln x - a)^2}{2\sigma^2}}$$

где $f(x)$ – относительная плотность для значения душевого дохода x , a – логарифм среднего дохода, σ^2 – дисперсия распределения.

Данные параметры оценим методами математической статистики на основе статистических данных о распределении доходов по группам населения. Параметры рассчитываются следующим образом:

$$\sigma^2 = 2 \ln \sqrt{\frac{s_0^2}{(\bar{x})^2} + 1}, \quad a = \ln \bar{x} - \ln \sqrt{\frac{s_0^2}{(\bar{x})^2} + 1},$$

где \bar{x} – средний доход, s_0^2 – дисперсия доходов населения.

Пусть y_{\min} – это минимально уровень ежемесячных доходов, который необходимо иметь домохозяйству для приобретения жилья с использованием собственных и заемных средств, тогда все домохозяйства, чей доход выше данной величины, способны приобрести жилье.

В результате доля таких домохозяйств определяется из соотношения:

$$N = \int_{y_{\min}}^{\infty} f(x) dx.$$

Собственно минимально необходимый уровень дохода вычисляется по той же формуле, что и в ФЦП «Жилище»:

$$Y_{\min} = \frac{\frac{LTV}{100\%} \cdot P \cdot 54 \cdot \frac{i}{12 \cdot 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \cdot 100\%}\right)^{-12t}} \cdot \frac{100\%}{PI}, \quad (*)$$

где LTV – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (в процентах), P – средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья (в рублях в среднем за год), i – процентная ставка по ипотечному кредиту (в процентах), t – срок кредита (в годах), PI – доля платежа по ипотечному кредиту в доходах семьи (в процентах).

Показатель доли заемных средств легко определяется на основании данных о размере первоначального взноса. В дальнейших расчетах примем $LTV = 80\%$ (это означает, что банк выдает ипотечный кредит только, если заемщик сразу оплачивает 20% от стоимости приобретаемого жилья). Доля платежа по кредиту в доходах семьи – это еще один показатель, на основании которого банки принимают решения о выдаче ипотечных кредитов. Обычно при рассмотрении заявок на кредиты банк рассчитывает, какую сумму заемщик сможет погасить при направлении на эти цели не более 30 процентов дохода.

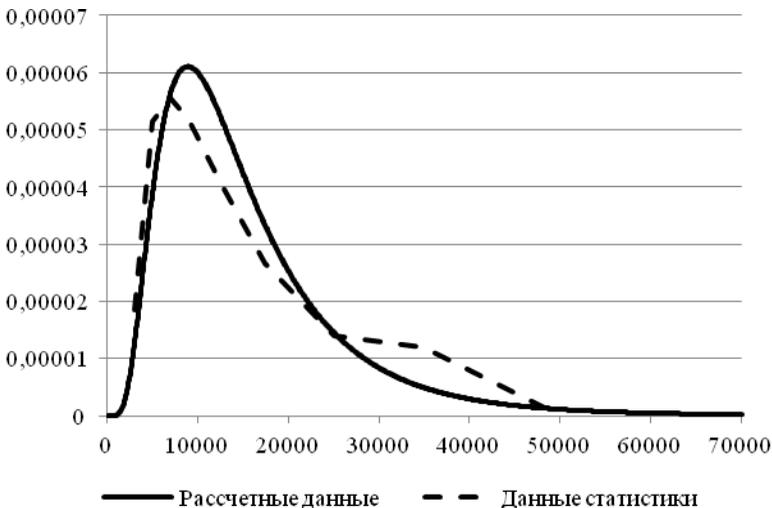


Рис. 1. Распределение населения России по доходам в 2011 г.

На основании данных 2011 года о распределении населения по величине среднедушевых доходов были определены неизвестные параметры логнормального распределения:

$$f(x) = \frac{1}{0,61 \cdot x\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{(\ln x - 0,47)^2}{2 \cdot 0,27}} = \frac{1}{1,523x} e^{-\frac{(\ln x - 0,47)^2}{0,74}}$$

На рис. 1 представлены статистические данные о распределении населения по доходам и распределение, построенное на основе расчетных данных по приведенной выше формуле.

В нашей стране государство имеет гораздо большее число рычагов воздействия на рынок недвижимости, чем на рынки других активов. По направлениям воздействия их можно разделить на два типа: направленные на расширение рынка и направленные на изменение его структуры, перераспределение жилья [7]. На предложение и общий размер рынка государство влияет, упрощая процедуры оформления земельных участков для застройщиков; вводя или отменяя разные законодательные ограничения деятельности строительных организаций и т.п. На объем и структуру спроса государство влияет через налоговую политику, вводя специальные налоги на недвижимость, через кредитную политику, меняя ставки рефинансирования или реализуя программы, предусматривающие либо компенсацию части процентной ставки по ипотеке, либо предоставление адресных субсидий, а также реализуя и расширяя программы аренды муниципального жилья.

На распределение жилья между категориями потребителей, то есть на изменение структуры спроса, большее влияние оказывают те методы, которые могут применяться выборочно (прямое субсидирование, дифференцированное налогообложение и т.п.), остальные влияют только на величину общего спроса на жилье.

Из формулы (2) видно, что основное влияние на используемый нами показатель оказывают следующие факторы: размер первоначального взноса, стоимость жилья, процентная ставка по ипотечному кредиту и т.п. Таким образом, рассмотрим такие государственные меры, как субсидирование процентной ставки, адресные субсидии, упрощение строительных процедур – предоставление готовых площадок под строительство, а также программу аренды муниципального жилья.

В наших расчетах будем рассматривать исходную ситуацию с предоставлением ипотечного кредита под 12% годовых на срок 15 лет для приобретения квартиры общей площадью 54 кв. м. Стои-

мость одного кв. метра примем равной 46 430 руб. (такой была официальная средняя стоимость кв. метра жилья в Новосибирской области в 2010 году).

Субсидирование процентной ставки

Для повышения доступности жилья государство стремится создать более мягкие условия ипотечного кредитования, в частности реализуя программу по компенсации части процентных платежей. Кроме того, через Агентство ипотечного жилищного кредитования государство принимает на себя часть рисков по кредитам, требуя от коммерческих банков, участвующих в подобной программе, не закладывать в процентную ставку надбавки за риск. Для заемщика это выглядит как снижение для него процентной ставки по ипотечному кредиту.

Пусть в результате работы такой программы ставка по кредиту составит 11%. Тогда минимальный доход на одного члена семьи из трех человек должен составлять 25 331 руб. Согласно нашему распределению доля семей с таким уровнем дохода составит 13,23%. Доступность жилья вырастет на 1,62% по сравнению с исходной (без вмешательства государства) ситуацией.

Адресные субсидии

Помимо программ по субсидированию процентной ставки государство может предоставлять адресные субсидии, которые, по сути, повышают размер первоначального взноса для заемщика, тем самым снижая долю заемных средств в стоимости приобретаемого жилья.

В этом случае минимальный среднедушевой доход составит 24 080 руб., доля семей с уровнем доходов выше данного – 15,31%, что выше, чем в исходной ситуации на 3,7%.

Предоставление готовых участков

В среднем в структуре себестоимости жилья стоимость работ по подготовке участка к строительству составляет примерно 15% от общей себестоимости строительства. Государственная мера по предоставлению муниципалитетом готовых площадок поможет производителям снизить себестоимость и цену квадратного метра строящегося жилья.

В результате для наших расчетов стоимость жилья составит примерно 39 466 руб. за кв. м. Минимальный среднедушевой доход составит 22 735 руб., доля семей – 17,67%. Доступность жилья вырастет на 6,06%.

Аренда жилья

До недавнего времени основные усилия государство сосредотачивало на обеспечение граждан жильем на праве собственности, но для улучшения жилищных условий жизни населения государство может воздействовать и на рынок аренды жилья. В этой области государство может стимулировать строительство арендного жилья (так называемые доходные дома), совершенствовать законодательное регулирование рынка аренды (например, снизить налог на доход от аренды) и т.п.

За рубежом многие семьи, в том числе молодые, предпочитают арендовать жилье, а не владеть им. Аренда жилья – это отсутствие рисков, связанных с владением собственностью, издержек по ее содержанию (например, налога на имущество), а также большая мобильность и возможность выбора места проживания. В дореволюционной России доходные дома были распространенным способом решения жилищной проблемы. В настоящее время доходных домов в России единицы.

Строительство муниципального жилья для последующей сдачи в аренду определенным категориям нуждающихся по льготным ставкам позволило бы охватить более широкий круг населения, в том числе и граждан с невысокими доходами. Конечно, строительство жилья потребует вложения большего объема средств государства, чем, к примеру, прямое частичное субсидирование семей. Однако следует понимать, что в первом случае средства передаются безвозмездно, а во втором они увеличивают стоимость имущества муниципалитета, так как права собственности на квартиры жильцам не передаются. При этом государство еще и получает доход (пусть и небольшой) в виде арендных платежей.

В Новосибирской области также начата реализация подобных мероприятий. Так в поселке Ложок около Новосибирска в 2012 году были построены несколько доходных домов, стоимость проживания в которых составляет 15 000 руб. для двухкомнатной квартиры площадью чуть большей 54 кв. м. При этом квартиры предоставляются полностью обставленными необходимой мебелью и техникой. Иных платежей в этом случае нет. Минимальный среднедушевой доход составит 16 667 руб., доля семей с уровнем доходов выше данного составит 33,96%, что на 22,35% выше, чем в исходной ситуации.

Все расчетные данные сведены в табл. 3.

**Оценки изменения доступности жилья
при применении разных государственных мер**

	Исходная ситуация	Снижение ставки по кредиту	Субсидия первоначального взноса	Предоставление готовых участков	Аренда
Стоимость квартиры, руб.	2 507 220	2 507 220	2 507 220	2 131 137	–
Потребность в кредите, руб.	2 005 776	2 005 776	1 805 776	1 704 910	–
Ставка, %	12	11	12	12	–
Размер платежа	24 073	22 798	21 672	20 462	15 000
Минимальный доход, руб.	80 242	75 992	72 241	68 206	50 000
Среднедушевой доход, руб.	26 747	25 331	24 080	22 735	16 667
Доля семей, %	11,61	13,23	15,31	17,67	33,96
Изменение, %	–	1,62	3,7	6,06	22,35

На основании полученных данных можно сделать следующие выводы:

1. Субсидирование процентной ставки по ипотеке и первоначального взноса практически не способствуют реальному повышению доступности жилья населению, так как лишь малая часть нуждающегося в жилье населения оказывается включенной в госпрограммы. Поэтому доля семей, получивших в результате работы этой программы возможность приобрести жилье, в целом по стране увеличивается лишь на 2–4%.

2. Лучшие результаты показывает расширение первичного рынка жилья за счет упрощения процедуры оформления земельных участков для застройщиков, что позволило повысить долю семей, получивших возможность приобрести жилье, на 6%. В то же время применение подобных рычагов зачастую наталкивается на административные барьеры, поэтому они практически не используются.

3. Наибольший эффект показало предоставление государственного жилья в аренду (доступность улучшения жилищных условий увеличивается до 34%). Конечно, аренду нельзя в полной

мере назвать решением жилищной проблемы (приобретение жилья в собственность), ведь многие семьи хотят иметь собственное, а не арендное жилье. Однако, проживая в приемлемых жилищных условиях, арендаторы должны иметь возможность накапливать средства на приобретение другого собственного жилья либо на выкуп занимаемой арендной квартиры. В этой связи при оценке эффективности данного рычага особого внимания требует установление такого размера арендной платы, который в зависимости от условий договора аренды (с правом или без права выкупа занимаемого жилья) с учетом динамики цен на рынке жилья, ставок на рынке ипотечных кредитов, наличия излишней ликвидности в экономике позволил бы семье решить жилищную проблему.

Представляется, что госаренда жилья может стать наиболее перспективной и эффективной мерой повышения доступности жилья населению, и именно в данном направлении, на наш взгляд, требуется сегодня сосредоточение усилий государства.

Литература

1. **Программа** ФЦП «Жилище» на 2011–2015 годы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2011/324>.
2. **Российский** статистический ежегодник. 2011: Стат.сб./Росстат. – М., 2011.
3. **Косарева Н., Туманов А.** Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. – 2007. – № 7. – С. 118–135.
4. **Фаерман Е.Ю., Хачатрян С.Р.** Расширение доступности жилья на базе ипотечного кредитования // Экономика и математические методы. – 2004. – Том 40. – № 1. – С. 3–15.
5. **Миц В.** О факторах динамики цен на жилую недвижимость // Вопросы экономики. – 2007. – № 2. – С. 111–121.
6. **Айвазян С.А., Мхитарян В.С.** Прикладная статистика и основы эконометрики. – М.: ЮНИТИ. – 1998.
7. **Горюшкин А.А.** Проблемы рынка жилья и государственные меры по их решению // Экономика. Вопросы школьного экономического образования. – 2008. – № 8. – С. 25–32.