

Обратите внимание!

Статья отозвана (ретрагирована)

Статья

Моттаева А.Б., Кухтин П.В., Лукинов В.А., Соловьева М.В. Социально ориентированное развитие рынка жилой недвижимости в России // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» №5 (2014), <http://naukovedenie.ru/PDF/169EVN514.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

отозвана (ретрагирована) редакцией журнала в соответствии с правилами отзыва (ретракции) Интернет-журнала «Науковедение»

<http://naukovedenie.ru/retraction.php>

В ходе дополнительной проверки выяснилось, что значительную часть статьи составляют некорректные заимствования

из следующих источников:

Бондаренко Марина Викторовна. Развитие жилищного рынка России: оценка его социальной ориентированности // Сервис +. 2010. №3.

Редакция приносит извинения читателям за доставленные неудобства

Независимо от политического режима и формата выстраиваемых экономических отношений в России проблема обеспечения граждан жильем по-прежнему остается актуальной.

Если говорить о предыстории отечественного рынка жилья, необходимо отметить достаточно продолжительный период времени, на протяжении которого частная собственность на жилье была крайне ограничена. Согласно Гражданскому кодексу РСФСР от 11.06.1964, из объектов недвижимого имущества личная собственность граждан могла распространяться только на жилой дом, квартира объектом личной собственности не являлась. При этом один гражданин мог владеть только одним домом (или его частью). Если же в личной собственности гражданина оказывалось на законных основаниях более одного жилого дома, собственник был вправе по своему выбору оставить в своей собственности любой из этих домов, а другие дома в течение одного года должны быть проданы, подарены или отчуждены иным способом. Если данное требование не выполнялось, отчуждение лишнего жилья осуществлялось принудительно.

Также закон устанавливал предельный размер жилого дома или его части (частей), принадлежащего гражданину на праве личной собственности, который не должен был превышать 60 квадратных метров жилой площади. Таким образом, на советском рынке жилья объектом купли-продажи мог стать только жилой дом или его часть. Как правило, дом являлся единственным жильем у семьи, поэтому такая компонента рынка как предложение была минимальна. Что касается квартир, то в многоквартирном доме жилищно-строительного коллектива индивидуальных застройщиков совместно проживающие супруги и их несовершеннолетние дети могли иметь только одну квартиру. Оборота квартир осуществлялся через сложные процедуры обмена, сопряженные с денежными выплатами посредникам за организацию обменных схем.

Имевшие место законодательные рамки, уравнивательная система распределения жилья искусственно ограничивали как спрос, так и предложение. Поскольку купить жилье было практически невозможно, решение жилищного вопроса граждан целиком ложилось на государство. В сложившихся условиях был выбран путь массового строительства «дешевого жилья для каждой семьи».

31 июля 1955 года ЦК КПСС и Совет Министров СССР приняли постановление «О развитии жилищного строительства в СССР», положивший начало новому жилищному строительству. В 1958 году поля вокруг подмосковной деревни Черёмушки стали первой практической строительной площадкой, где в сжатые сроки из готовых домостроительных конструкций возводились пятиэтажные жилые дома. Опыт черёмушкинского строительства был распространен на всю страну.

Прототипом для первых малоэтажных домов массовых серий стали блочные здания (Plattenbau), строившиеся в Берлине и Дрездене с 1920-х годов. В 1956-1965 годы в СССР было построено больше 13 тысяч жилых домов, и почти все — пятиэтажки. Высота в 5 этажей была выбрана потому, что по действовавшим нормам это была наибольшая этажность, при которой разрешалось строить дома без лифта. Массовое строительство панельных и кирпичных 3-5 этажных домов продолжалось с 1959 по 1985 год. В России было построено около 290 млн кв. м общей площади, что составляет порядка 10% всего жилищного фонда страны.

Надо сказать, что в то время строительство такого жилья было оправданно: именно на те годы многие колхозники, наконец-то получив паспорта, приехали работать «по лимиту» в крупные города. Кроме того, массовое строительство дешевого жилья могло помочь в решении еще одной важнейшей социальной проблемы городов — расселение коммуналок.

Быстровозводимые дома сносимых серий предназначались для временного решения жилищной проблемы и были рассчитаны на 25 лет, но часть из них до сих пор используется по

назначению, представляя угрозу для жителей. Дома несомимых серий имели расчетный ресурс 50 лет. Поздние исследования показали, что при своевременных капитальных ремонтах их ресурс может быть продлен до 150 лет. В Москве и других городах, действуют программы сноса и реконструкции «хрущёвок» и замены их современным жильём.

Можно указывать на многочисленные недостатки жилья, возведенного в ходе массового строительства (заниженные общие площади квартир, низкие потолки, совмещенный санузел, низкая звукоизоляция внутренних стен, высокая теплопроводность панельных конструкций), однако с потерей в качестве и при ограниченности жилых площадей задача предоставления каждой семье дешевого жилья в целом была решена.

6 марта 1990 года в СССР был принят Закон «О собственности в СССР», согласно которому частная собственность распространялась не только на жилые дома, но и на квартиры. В частности, член жилищного, жилищно-строительного кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, предоставленную ему в пользование, приобретал на нее право собственности. В то же время наниматель жилого помещения в доме государственного и общественного жилищного фонда и члены его семьи были вправе выкупить у собственника соответствующую квартиру или дом (возмездная приватизация). После приобретения дома, квартиры в собственность гражданин был вправе распоряжаться ими по своему усмотрению: продавать, завещать, сдавать в аренду, совершать с ним иные сделки, не противоречащие закону. Таким образом, потенциальные масштабы рынка жилья расширились.

Следующим мощным импульсом формирования жилищного рынка в России считают вступление в силу Закона РФ от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В этом документе закреплены основные принципы осуществления безвозмездной приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определены правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище.

Под приватизацией жилых помещений понимается бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Ее целью являлось создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Вступление в право собственности на жилище давало гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем.

Таким образом, возраст жилищного рынка России насчитывает почти 20 лет. За этот относительно короткий отрезок времени государство разработало основную правовую базу, был принят пакет законов, направленных на формирование рынка жилья. В стране появилась институциональная база жилищного рынка: 71,5% жилья находится в частной собственности, и более 90% строительных организаций являются частными компаниями.

В табл. 1 показана ретроспективная динамика жилищного строительства в России в советский и постсоветский периоды. Рассмотрим показатель строительной активности, определяемый как отношение общей площади введенных в действие жилых домов за год к численности населения. Представленные в табл. 1 данные позволяют сделать следующие выводы.

Во-первых, с распадом СССР объемы жилищного строительства в России стали заметно снижаться. Строительная активность в России, державшаяся в 1970-1990 гг. на уровне 0,43-0,46 кв.м/чел., с 1991 года стала неуклонно рецессировать и в 2000 году достигла низовой

отметки 0,21 кв.м/чел. (табл. 1.2.1). Малые объемы строительства нового жилья с за последние 20 лет на фоне сокращения численности населения свидетельствуют о том, что отказ государства от активного участия в жилищной строительстве себя не оправдал, а частный бизнес пока не справляется с возложенными на него задачами.

Таблица 1

Параметры жилищного строительства и жилищной обеспеченности в России 1970-2012 гг.

Год	Ввод в действие жилых домов, млн.кв.м общей площади	Численность населения, млн.чел.	Строительная активность, кв.м нового жилья/чел.	Жилищный фонд на конец года, млн.кв.м	Жилищная обеспеченность, кв.м/чел.
1970	58,60	129,90	0,45	нет данных	нет данных
1975	61,90	133,60	0,46	нет данных	нет данных
1980	59,40	138,30	0,43	1 691,0	12,15
1985	62,60	142,50	0,44	2 138,0	15,00
1990	61,70	147,70	0,42	2 425,0	16,42
1991	49,40	148,10	0,33	2 449,0	16,54
1992	41,50	148,50	0,28	2 492,0	16,78
1993	41,80	148,60	0,28	2 546,0	17,13
1994	39,20	148,40	0,26	2 608,0	17,57
1995	41,00	148,40	0,28	2 645,0	17,82
1996	34,30	148,30	0,23	2 676,0	18,04
1997	32,70	148,00	0,22	2 710,0	18,31
1998	30,70	147,80	0,21	2 738,0	18,53
1999	32,00	147,50	0,22	2 761,0	18,72
2000	30,30	146,90	0,21	2 787,0	18,97
2001	31,70	146,50	0,22	2 822,0	19,29
2002	33,80	145,20	0,23	2 853,0	19,65
2003	36,40	145,00	0,25	2 885,0	19,90
2004	41,00	144,20	0,28	2 917,0	20,23
2005	43,60	143,50	0,30	2 960,6*	20,63
2006	48,08	141,20	0,34	3 008,7*	21,16
2008	47,25	141,20	0,37	3 012,5	21,4
2010	49,85	140,30	0,39	3 013,2	22,6
2012	51,00	140,00	0,33	3 015,4	23,16

* в отсутствие статистической информации жилищный фонд РФ за 2005-2012 гг. был оценен как сумма жилищного фонда прошлого года и объема введенной в действие жилплощади в текущем году без учета выбытия ветхого жилищного фонда.

Во-вторых, отдельно прокомментируем показатель жилищной обеспеченности. По итогам 1980-1990 гг. жилищная обеспеченность возросла на 4 кв.м и в 1990 году составила 16,42 кв.м/чел., а население страны увеличилось на 9,4 млн.чел. Если же мы рассмотрим период 1991-2012гг., то фиксируем увеличение обеспеченности жильем еще на 4,6 кв.м., а уменьшение жителей — на 5,5 млн.чел. Расчеты показывают, что более 90% прироста жилищной в постсоветской России произошло за счет сокращения населения, а не за счет увеличения жилищного фонда.

По европейским стандартам, строительная активность должна быть не меньше 1 кв.м на душу населения в год. Таким образом, каждый год жилищная обеспеченность должна прирастать на 1 кв.м. Данные табл. 1 показывают, что в 2005 году было построено только 0,3 кв.м на человека. Если рассматривать отдельные регионы страны, то многие территории достигли 0,01-0,02 кв.м/чел. Экономически мощные субъекты РФ, например, как Москва и Московская область, в 2005 году серьезно приблизились к европейскому стандарту и достигли 0,5 кв.м/чел. и 0,82 кв.м/чел. соответственно.

Однако кардинальное изменение структуры собственности через приватизационные механизмы и созданные законодательные основы формирования рынка жилья автоматически не увеличивают объем жилищного фонда: жилищная обеспеченность в России по сравнению развитыми странами остается крайне низкой (табл. 2).

Информация, представленная табл. 2, позволяет установить более чем 2-х кратный разрыв в жилищной обеспеченности России по сравнению с развитыми странами. Отметим, что страны бывшего социалистического блока (Польша, Литва, Латвия и др.) также сталкиваются с проблемой нехватки жилья.

Изучив ситуацию с жилищной обеспеченностью в других странах, зададимся таким вопросом, при каких объемах жилищного строительства и в какой срок Россия сможет нарастить свой жилищный фонд, когда на одного гражданина приходилось бы 40 кв.м, как в Германии.

Таблица 2

Обеспеченность населения жильем по странам мира

Страна	Жилищная обеспеченность, кв./чел.	Процентное отношение к лидеру, % (Норвегия=100%)	Год оценки
Норвегия	74,0	100,00	2006
США	65,0	87,84	2006
Дания	50,0	68,38	2003
Швеция	44,0	60,00	2003
Великобритания	44,0	59,46	2001
Швейцария	44,0	59,46	2000
Нидерланды	41,0	55,41	2000
Германия	40,1	54,19	2002
Австрия	38,3	51,76	2003
Франция	37,5	50,68	2002
Финляндия	36,3	49,05	2002
Ирландия	35,0	47,30	2002
Словения	29,5	39,86	2002
Чехия	28,7	38,78	2001
Венгрия	28,0	37,84	2001
Эстония	27,7	37,43	2003
Словакия	26,0	35,14	2001
Латвия	23,9	32,30	2003
Литва	23,0	31,08	2003
Польша	22,2	30,00	2002
Россия	20,2	27,30	2004
Россия	19,2	26,30	2008
Россия	23,5	29,30	2012

Приняв численность населения РФ за константу и варьируя годовыми объемами строительства, получаем, что при существующем масштабе жилищного строительства (0,3 кв.м/чел.) догнать Германию удастся через 66 лет при условии, что ее жилищная обеспеченность не изменится. Необходимо отметить, что по данным Федеральной статистической службы Германии, в 2003-2005 гг. строительная активность оценивалась на уровне 0,3-0,4 кв.м/чел., что весьма далеко от европейского стандарта. Однако при высокой жилищной обеспеченности Германия может себе это позволить. Если же Россия выйдет на европейский стандарт строительной активности (1 кв.м/чел. в год), то для достижения показателя в 40 кв.м/чел. потребуется 20 лет. Таким образом, идентифицированное отставание России от экономически развитых государств велико и на его устранение потребуются десятилетия активного жилищного строительства.

По сравнению с социализмом, в условиях рыночных отношений возможности и способы решения жилищной проблемы в России значительно расширились. Однако жилье по-прежнему недостаточно, и один из ключевых факторов рынка, предложение жилья, остается в остром дефиците. Созданные государством условия для формирования предложения на рынке жилья не работают в полной мере. Избыток спроса при ограниченном предложении порождает неконтролируемый рост цен, при котором говорить о доступности жилья не приходится. Учитывая сложившиеся обстоятельства, государство вынуждено вмешиваться и совместно с бизнесом решать проблему нехватки жилья.

По официальным данным, в настоящее время 61% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Общая потребность населения России в жилье составляет 1569,8 млн.кв.м, что на сегодняшний день соответствует жилищной обеспеченности 31-32 кв.м на душу населения. Чтобы удовлетворить ее, жилищный фонд надо увеличить на 46,1%. При этом лишь 12,4% семей в состоянии приобрести жилье самостоятельно или с помощью заемных средств. Удовлетворению потенциального спроса на жилье препятствуют низкие объемы жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования. Огромной проблемой остается высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры. В России он составляет 60%: из общего количества аварий на водопроводных и канализационных сетях 53% происходят из-за их ветхости.

Проведенный ретроспективный и сравнительный анализ жилищного строительства в России выявил крупный дисбаланс спроса и предложения на рынке жилья с ярко выраженным дефицитом квадратных метров. Таким образом, с точки зрения квадратных метров доступность жилья в стране выглядит крайне низкой. Ситуацию усугубляет и ценовой фактор, который адекватно отреагировал на превышение предложения над спросом.

До настоящего момента характеристика доступности жилья в работе носила преимущественно качественный характер. Тем не менее, этот критерий успешности государственной жилищной политики поддается измерению, анализу и прогнозированию. Рассмотрим несколько подходов к его оценке.

В мировой практике существует несколько видов измерителей доступности жилья, которые основываются на сопоставлении доходов и расходов домашних хозяйств, текущих цен на жилье и параметров ипотечного жилищного кредитования. В настоящее время эти индикаторы активно внедряются в российскую практику государственного управления жилищной сферой. Например, одним из конечных результатов реализации ФЦП «Жилище» 2002-2010 гг. является повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв.м будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 3 года.

Одним из самых простых измерителей уровня доступности жилья является величина площади жилого помещения, которое может быть приобретено физическим лицом на одну месячную заработную плату. Таким образом, покупательная способность зарплаты на жилищном рынке, отражающая уровень доступности жилья, определяется по формуле (1):

$$I_1 = w / p \quad (1)$$

где I_1 — уровень доступности жилья, w — среднемесячная заработная плата, p — рыночная стоимость 1 кв.м жилья.

Проиллюстрируем работу индикатора I_1 на конкретных примерах. В табл. 1.2.3 показан расчет уровня доступности жилья по некоторым странам мира. В связи с недостатком статистической информации выборка стран ограничена.

Данные табл. 3 показывают, что в 2003-2010 году уровень доступности жилья в России был в 2 раза ниже, чем в Ирландии и в 3 раза уступал аналогичному показателю прибалтийских государств. Дополнив табл. 3 данными по другим странам и проведя соответствующие расчеты I_1 на продолжительном периоде времени, можно будет более определенно говорить о месте России среди иностранных государств по уровню доступности жилья.

Таблица 3

Уровень доступности жилья по странам мира, 2003 – 2013 год

Страна	Среднемесячная зарплата w , евро (для России в рублях)	Среднегодовая цена 1 кв.м жилья p , евро (для России в рублях)	Уровень доступности жилья I_1
Латвия	215,39	196,08	1,10
Эстония	330,99	335,77	0,99
Ирландия	1 917,36	2 548,08	0,75
Россия	5 499,60	15 143,55	0,36

Среди социальных характеристик отечественного жилищного рынка широкое распространение получил так называемый индекс доступности жилья, рассчитываемый как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв.м к среднему годовому доходу семьи из 3-х человек (2):

$$I_2 = S / R \quad (2)$$

где I_2 — индекс доступности жилья, S — среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 кв.м, R — средний годовой доход семьи из 3-х человек.

И хотя индикатор I_2 называют индексом, фактически он показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы. Данный показатель не учитывает расходы на потребление, а также возможности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов, поэтому отражает лишь сложившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами.

Делая поправку на текущее потребление семьи посредством вычета из ее среднегодового дохода величины прожиточного минимума, получаем модифицированный индекс доступности жилья (3):

$$I_3 = S / (R - M) \quad (3)$$

где I_3 — модифицированный индекс доступности жилья, M — прожиточный минимум семьи. Остальные обозначения те же, что и в формуле (1.2.2).

Также как I_2 , индикатор I_3 показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы, превышающие минимальные средства, тратящиеся на питание и удовлетворение базовых потребностей. Соответственно срок накопления на квартиру I_3 будет менее оптимистичный, чем I_2 .

В табл. 4 показана динамика доступности жилья в РФ за 2000-2012 гг., построенная по индикаторам I_1 , I_2 , I_3 .

Таблица 4

Изменение уровня доступности жилья в России

Год	I_1 , кв.м		I_2 , лет		I_3 , лет	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
2000	0,26	0,34	8,8	6,7	65,1	49,5
2001	0,31	0,36	7,3	6,3	27,6	23,7
2002	0,34	0,38	6,7	6,1	19,5	17,4
2003	0,34	0,39	6,7	5,7	17,1	14,6
2004	0,32	0,38	6,9	6,0	15,7	13,6
2008	0,30	0,37	6,6	6,0	15,7	13,0
2010	0,29	0,35	6,0	5,6	13,7	11,6
2004	0,27	0,35	5,85	5,51	13,0	11,2

Несмотря на то, что покупательная способность средней заработной платы на рынке жилья оставалась неизменной (0,3-0,6 кв.м), сроки накопления домашних хозяйств на приобретение недвижимости за 2000-2012 гг. сократились в 5,2 и 4,6 раза для первичного и вторичного рынка жилья соответственно (табл. 1.2.4). И хотя по состоянию на 2004 год сроки накопления по индикатору I_3 выглядят малопривлекательными (13-15 лет), сама положительная динамика вызывает оптимизм.

Другим важным методологическим выводом из табл. 1.2.4 является обоснование необходимости мультивариантной оценки уровня доступности жилья в целях повышения объективности и надежности результатов.

Несмотря на методическую прозрачность изученных выше индикаторов, они не учитывают еще один важный фактор, который существенно корректирует наши представления о доступности жилья, а именно возможности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов (англ. — Housing Affordability Index). Этот индикатор социально-экономической эффективности рынка получил широкое распространение в США, европейских странах и в России. В работе будем его называть индекс возможности приобретения жилья с кредитом. Этот индекс 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 возможности приобретения 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.

Необходимо отметить, что в настоящее время индекс возможности приобретения жилья с кредитом нашел себе применение в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Согласно авторам проекта обеспечение доступного жилья означает, что по итогам реализации проектных мероприятий к 2010 году не менее 30% населения страны должны иметь возможность приобрести жилье на собственные и заемные средства. То есть, рассчитываемый для 30% российских семей индекс возможности приобретения жилья с кредитом должен быть не менее 100%.

В общем виде индекс возможности приобретения жилья с кредитом I_4 определяется по следующей формуле (1.2.4):

$$I_4 = \frac{\varepsilon \cdot R}{C} \cdot 100 \% \quad (4)$$

где I_4 — индекс возможности приобретения жилья с кредитом, R — среднемесячный доход семьи; C — ежемесячный платеж по кредиту, с помощью которого приобретается жилье; ε — предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита.

Необходимо отметить, что величина C зависит от суммы кредита, необходимого семье на покупку жилища, процентной ставки по кредиту и срока кредитования. В свою очередь размер кредита определяется уровнем цен на рынке жилья. Таким образом, индекс I_4 учитывает ценовой фактор не напрямую, а через механизм ипотечного жилищного кредитования, существующего в стране. В развитых странах практика покупки жилья в кредит получила широкое распространение, и случаи приобретения недвижимости за счет собственных средств посредством единовременной уплаты продавцу 100% требуемой суммы не часты.

В то же время, например, статистика цен по рынку жилья США не рассматривает число квадратных метров жилья как ключевую единицу измерения, определяющую итоговую стоимость объекта недвижимости, а работает непосредственно с объектом купли-продажи — домом на одну семью (single-family home). Конечно, такая характеристика жилища, как количество квадратных метров не сбрасывается со счетов, но по умолчанию принимается, что площадь помещений в доме с избытком покрывает потребности покупателя. Для российского рынка жилья квадратный метр остается главным ориентиром. Данное отличие США от России объясняется большим разрывом в плане жилищной обеспеченности граждан (табл. 1.2.1). Если в США средняя жилищная обеспеченность составляет 65 кв.м/чел., то в России этот показатель в 3 раза ниже. Это и объясняет повышенный интерес российских покупателей недвижимости к метражу жилых помещений.

Понятно, что месячные доходы семьи не могут полностью уходить на покрытие кредита даже с учетом прожиточного минимума. В США при расчете индекса I_4 считается, что ипотечный жилищный кредит считается доступным, а соответственно и доступным становится жилье, в том случае, если на погашение ежемесячных платежей по кредиту используется максимум 1/4 часть месячных доходов семьи, то есть $\varepsilon = 25\%$.

Ежемесячный платеж по кредиту C определяется исходя из общепринятых и распространенных параметров ипотечных жилищных программ банков. Поскольку зарубежные и большинство российских банков применяют аннуитетную схему начисления

ежемесячных платежей по кредитам, то величина C , одинаковая для всех месяцев на протяжении всего срока кредитования, будет рассчитываться по следующей формуле (5):

$$C = D \cdot \frac{r / 12}{1 - 1 / (1 + r / 12)^{12n}} \quad (5)$$

где D — сумма кредита, необходимого семье для приобретения жилья; r — ставка по кредиту, n — срок кредита (лет).

Размер кредита D может быть как равен стоимости приобретаемого жилья, так и меньше его, если домашнее хозяйство имеет сбережения и может выплатить какую-то часть сразу. Американская методика оценки индекса I_4 предполагает, что семья располагает сбережениями, эквивалентными 20% от стоимости жилья, а остальные 80% берет в кредит. Таким образом, величина D равна 4/5 цены приобретаемой недвижимости. Срок кредитования n в США достаточно длинный, и в принятой методике составляет 30 лет.

Таким образом, доступность жилья, определяемая через индекс возможности приобретения жилья с кредитом I_4 , прямо пропорциональна месячному доходу семьи R , сроку ипотечного жилищного кредитования n и обратно пропорциональна размеру кредита на покупку жилья D и его ставке r .

Рассмотрев методику оценки индекса доступности жилья, учитывающего кредитные инструменты, перейдем к ее апробации. Сравнительные оценки доступности жилья в России и США по методике индекса I_4 представлены в табл. 2.5. Месячный доход российской семьи исчислялся как сумма двух среднемесячных зарплат, а стоимость квартиры рассчитывалась исходя из ее общей площади 54 кв.м.

В целях обеспечения сопоставимости данных параметр предельной доли дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита, для России, как и в США, принимаем равным 25%. Фигурирующие в формулах кредитные параметры для России взяты из программы ипотечного жилищного кредитования Сбербанка РФ 2005-2006 гг. ($r = 15\%$ и $n = 15$). Говоря о сумме кредита, предполагаем, что у российских домашних хозяйств, как и в США, 20% от стоимости квартиры оплачиваются из личных сбережений.

Таблица 5

Индекс возможности приобретения жилья с кредитом в России и США (I_4), %

Год оценки	Россия:		США: $r_{2004} = 5,73\%$, $r_{2005} = 5,91\%$, $n = 30$, $\varepsilon = 25\%$
	$r = 15\%$, $n = 15$, $\varepsilon = 25\%$ Первичное жилье	Вторичное жилье	
2004	26,8	31,1	123,9
2005	28,9	33,4	111,8

Источники: [9]; [10]; [11].

Сравнительный анализ данных табл. 5 позволяет сделать следующие выводы:

Во-первых, даже с точки зрения возможности использования ипотечных программ доступность жилья в России остается низкой. Индекс возможности приобретения жилья с кредитом в России в 3 раза ниже аналогичного показателя в США. Таким образом, для

российских домашних хозяйств со средними доходами приобретение жилья крайне затруднительно не только за счет собственных, но и за счет заемных средств.

Во-вторых, механизм ипотечного жилищного кредитования в России пока недостаточно развит, что выражается через высокие процентные ставки и относительно короткие сроки кредита. Вариантные расчеты показывают, что при снижении ставки по кредиту в 10 раз ($r = 1,5\%$) индекс возможности приобретения жилья с кредитом повысится до уровня 60-70%. Если еще в 2 раза увеличить срок кредитования ($n = 30$), то I_4 составит порядка 120-130%. Данные вычислительные эксперименты свидетельствуют о том, что ипотечное кредитование в России имеет большой потенциал к развитию и обеспечению приемлемого уровня доступности жилья.

Проведенный выше расчет и анализ индикаторов доступности жилья носил агрегированный характер. Однако исследование доступности рынка жилья, максимально приближенное к конкретной территории, району, городу имеет большее значение, как с точки зрения теории, так и практики управления. В табл. 6 для России и ее регионов за 2005 год представлены результаты расчетов параметров доступности жилья I_2 и I_4 . В связи с недостатком необходимой статистической информации мы не оцениваем индикатор I_3 .

На основе полученных результатов представляется возможным выявить кластеры регионов страны, характеризующиеся различным уровнем доступности жилья, в соответствии с которыми возможно проведение дифференцированной государственной политики, например, жилищного строительства, предоставления субсидий на приобретение жилья, объединения субъектов РФ.

Таблица 6

Оценка доступности жилья по регионам России в 2005 году

Регион	Время накопления средств на покупку жилья без кредита I_2 , лет		Индекс возможности приобретения жилья с кредитом I_4 , %	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	6,43	5,56	28,93	33,44
Центральный федеральный округ	7,57	6,35	24,59	29,30
Белгородская область	5,16	4,74	36,04	39,22
Брянская область	6,75	6,97	27,56	26,70
Владимирская область	6,67	6,20	27,89	30,00
Воронежская область	6,38	5,56	29,15	33,45
Ивановская область	5,68	5,18	32,74	35,93
Калужская область	6,35	6,18	29,32	30,11
Костромская область	5,83	5,60	31,89	33,23
Курская область	5,56	нет данных	33,45	нет данных
Липецкая область	5,97	5,78	31,18	32,21
Московская область	6,27	5,77	29,69	32,25
Орловская область	6,49	5,79	28,67	32,14
Рязанская область	5,90	7,16	31,55	26,00
Смоленская область	5,78	5,83	32,19	31,89
Тамбовская область	6,28	6,26	29,61	29,71

Регион	Время накопления средств на покупку жилья без кредита t_2 , лет		Индекс возможности приобретения жилья с кредитом t_4 , %	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
Тверская область	7,48	6,44	24,87	28,87
Тульская область	6,53	5,78	28,49	32,18
Ярославская область	6,15	6,21	30,27	29,99
г. Москва	8,04	7,35	23,15	25,32
Северо-Западный федеральный округ	5,49	5,01	33,89	37,15
Республика Карелия	4,28	4,09	43,45	45,53
Республика Коми	3,87	3,64	48,13	51,10
Архангельская область	4,20	4,03	41,54	46,15
Вологодская область	4,77	4,74	38,99	39,29
Калининградская область	5,15	4,16	36,12	44,70
Ленинградская область	4,47	4,13	41,62	45,02
Мурманская область	нет данных	2,25	нет данных	82,75
Новгородская область	5,22	5,10	35,67	36,49
Псковская область	6,82	4,34	27,29	30,78
г. Санкт-Петербург	6,52	6,45	28,56	28,84
Южный федеральный округ	6,82	6,44	27,30	28,91
Республика Адыгея	6,27	4,51	29,67	41,24
Республика Дагестан	нет данных	11,66	нет данных	15,96
Республика Ингушетия	нет данных	3,85	нет данных	48,30
Кабардино-Балкарская Республика	нет данных	4,51	нет данных	41,30
Республика Калмыкия	6,39	5,89	29,12	31,57
Карачаево-Черкесская Республика	нет данных	6,00	нет данных	31,02
Республика Северная Осетия - Алания	нет данных	5,05	нет данных	36,82
Краснодарский край	6,98	6,32	26,66	29,46
Ставропольский край	6,30	5,18	29,53	35,94
Астраханская область	4,73	4,48	39,31	41,52
Волгоградская область	6,47	6,30	28,75	29,54
Ростовская область	6,90	7,69	26,96	24,20
Приволжский федеральный округ	6,22	6,12	29,92	30,40
Республика Башкортостан	7,36	8,80	25,29	21,15
Республика Марий Эл	6,66	6,59	27,95	28,25
Республика Мордовия	6,93	8,34	26,84	22,32
Республика Татарстан	4,96	5,71	37,48	32,61
Удмуртская Республика	8,03	6,47	23,19	28,75
Чувашская Республика	7,28	6,47	25,56	28,75
Ирловская область	5,25	5,02	35,46	37,03
Нижегородская область	11,31	7,90	16,45	23,54
Оренбургская область	4,65	4,16	40,05	44,75
Пензенская область	6,11	6,14	30,44	30,28

Регион	Время накопления средств на покупку жилья без кредита I_2 , лет		Индекс возможности приобретения жилья с кредитом I_4 , %	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
Пермская область	6,77	5,98	27,47	31,22
Самарская область	4,78	5,07	38,90	36,72
Саратовская область	6,71	6,36	27,72	29,24
Ульяновская область	5,38	5,39	34,61	34,49
Уральский федеральный округ	4,48	4,01	41,52	46,39
Курганская область	нет данных	5,28	нет данных	35,21
Свердловская область	6,33	5,55	29,01	33,52
Тюменская область	2,59	2,55	71,76	73,06
Челябинская область	6,92	6,09	26,91	30,54
Сибирский федеральный округ	5,81	5,49	32,00	33,91
Республика Алтай	9,08	5,62	20,48	33,03
Республика Бурятия	5,53	3,95	33,64	47,09
Республика Тыва	нет данных	5,90	нет данных	47,74
Республика Хакассия	5,07	5,09	36,68	36,58
Алтайский край	8,10	8,29	22,97	22,45
Красноярский край	4,70	4,02	39,59	46,32
Иркутская область	6,01	5,25	30,88	35,47
Кемеровская область	5,60	5,70	33,25	32,66
Новосибирская область	8,20	7,69	22,68	24,19
Омская область	5,30	5,31	35,10	35,07
Томская область	4,73	5,10	39,32	36,47
Читинская область	нет данных	3,58	нет данных	51,95
Дальневосточный федеральный округ	5,55	3,86	33,52	48,21
Республика Саха (Якутия)	нет данных	3,78	нет данных	49,26
Приморский край	7,63	5,24	24,38	35,49
Хабаровский край	6,02	4,64	30,93	40,10
Амурская область	5,44	3,78	34,22	49,28
Камчатская область	3,82	2,15	48,66	86,55
Магаданская область	нет данных	0,77	нет данных	243,07
Сахалинская область	нет данных	3,02	нет данных	61,62
Еврейская автономная область	нет данных	3,25	нет данных	57,25

Источники: [9]; [10].

Оцененные параметры доступности жилья в региональном разрезе позволяют сделать следующие выводы.

Во-первых, по имеющимся данным на 2005 год максимальная доступность жилья отмечается в Магаданской области ($I_2 = 0,77$ (т.е. 8,5 месяцев) и $I_4 = 243$ %). Так, накопление на покупку квартиры в 54 кв.м в Магаданской области займет меньше года (8,5 месяцев), соответственно ипотечные инструменты для этой части России мало актуальны.

Минимальная доступность жилья характерна для Республики Дагестан ($I_2 = 11,7$ года и $I_4 = 16\%$). По сравнению с уровнем доступности жилья в Магаданской области, Дагестан уступает лидеру в 15 раз (табл. 1.2.6). В этом регионе страны, отличающемся политической нестабильностью, жилищный вопрос, скорее всего, отходит на второй план.

Во-вторых, помимо Магаданской области на фоне общей низкой доступности жилья в субъектах РФ выделяется группа ведущих регионов из разных федеральных округов, состав которой образуют Республика Коми, Мурманская область, Тюменская область, Читинская область, Камчатская область, Сахалинская область, Еврейская автономная область. В табл. 1.2.6 эти регионы выделены подсветкой. Для каждого из этих регионов I_2 не превышает 3 лет, а индекс возможности приобретения жилья с кредитом I_4 больше 50%. Тем не менее, суммарная численность жителей в указанных регионах составляет около 5-6% всего населения страны, поэтому круг пользователей повышенной доступности жилья довольно узок.

В то же время необходимо отметить, что относительно комфортные условия по доступности жилья оказались либо в нефтедобывающих и промысловых регионах (например, Тюменская область, Камчатская область), либо в регионах, откуда население стремится переехать в более благоприятные районы. К таковым можно отнести Республику Коми, Мурманскую область.

В-третьих, особое внимание обращает на себя низкий уровень доступности жилья в городах федерального значения: Москве и Санкт-Петербурге. Вместе эти субъекты Федерации аккумулируют более 15 млн. чел, или 10% населения страны, которое живет в условиях высокой плотности и низкой жилищной обеспеченности. Так, по уровню доступности жилья северная столица России сопоставима с Республикой Марий Эл, Чувашией и Удмуртской Республикой. Если сравнивать Москву с другими субъектами РФ, то кроме Дагестана по уровню доступности жилья Москва ($I_4 = 25,3\%$) обгоняет только Башкортостан ($I_4 = 21\%$), Мордовию ($I_4 = 22,3\%$), Алтайский край ($I_4 = 22,5\%$), Ростовскую ($I_4 = 24,2\%$), Новосибирскую ($I_4 = 24,2\%$) и Кировскую ($I_4 = 23,5\%$) области.

В-четвертых, большинство субъектов РФ находятся на удовлетворительном уровне доступности жилья, когда $30\% < I_2 < 50\%$ (табл. 1.2.6). С одной стороны, данная ситуация не может не вызывать беспокойства и подчеркивает острую актуальность жилищной проблемы для множества регионов. В то же время рассчитанные индексы диагностируют относительную однородность развития регионов с точки зрения доступности жилья.

На фоне сохраняющейся неблагоприятной обстановки с жилищным строительством внутри страны и в целях преодоления негативного ценового воздействия на отечественный рынок жилья, протекающего из общей нестабильности мировой финансовой системы, необходимо проведение последовательной и сбалансированной государственной федеральной и региональной политики в жилищной сфере.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кухтин П.В. Методология управления земельными ресурсами // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004. — 264 с.
2. Кухтин П.В. Экономическая оценка земель населенных пунктов (теория, методика, практика) // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2005. — 187с.
3. Кухтин П.В., Левов А.А., Стадолин М.Е. Управление жилищно-коммунальным комплексом как объектом муниципального имущества // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004.
4. Кухтин П.В., Левов А.А. Маркетинг и экономическая оценка земельно — имущественного комплекса городов (населенных пунктов): учебно-методическое пособие // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 262с.
5. Кухтин П.В., Левов А.А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 410с.
6. Кухтин П.В., Левов А.А., Дружков Р.В., Тихомиров Г.А.. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне // Монография. — М.: Издательство ООО «ПКТ Альтекс», 2008. — 237с.
7. Кухтин П.В., Левов А.А. Управление земельными ресурсами: Учебно-методическое пособие. — 2-е изд. — М.: Карпов Е.В., 2006. — 59 с.
8. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.Р., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — СПб.: Питер, 2005.— 384 с.
9. Кухтин П.В., Левов А.А., Мирзалиев М.Н., Ряховская А.Н., Широков А.Н., Юркова С.Н. Управление муниципальным хозяйством и местными финансами: Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2004. — 242 с.
10. Кухтин П.В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. -448 с.
11. Кухтин П.В., Левов А.А., Руднев А.В., Семкина О.С., Хаванова Н.В., Антонов А.Н. Инфраструктура муниципальных образований // Инфраструктура муниципальных образований. Учебное пособие под ред. П.В. Кухтина — М.: КНОРУС, 2008. — 208 с.
12. Кухтин П. В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 136с.
13. Кухтин П. В., Левов А.А., Левов Ф.А., Левов Н.А. «Государственная стратегия управления земельными ресурсами на государственном и муниципальном» коллективная монография - Москва: Издательство «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 154 с.
14. Моттаева А.Б. Методология пространственного распределения предпринимательских структур региона на основе развития транспортной инфраструктуры/А.Б.Моттаева.-СПб.: Изд-во «Астерион», 2013. – 301 стр.

15. Моттаева А.Б. Региональная практика стимулирования инвестиционной активности и инноваций. Журнал Мир экономики и права– 2012. – №3.
16. Стратегия государственного управления собственностью: государственный и муниципальный аспект. Коллективная монография под общей ред. к.э.н., доцента Кухтина П.В., д.э.н., доцент Моттаевой А.Б.: Коллективная монография. Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 366 с.
17. Гармаева М.А.,Горева А.В,Конюхова Т.В «Правовое обеспечение финансового контроля в РФ (начало)».
18. Рожкова Н.К «Современное состояние нормативно-правового обеспечения финансового контроля в России».
19. Гринкевич Л.С,Н.К Сагайдачная и др. «Государственные и муниципальные финансы России.», М.: НОРМА., 2007,
20. Гараев И.Г «Правовое обеспечение ГФК в современной России». М.: Акалис., 2004
21. Овсянников Л.Н «Экономическая необходимость закона о государственном финансовом контроле». М.: Радуга, 2008

ОТЗВАНА 06.03.2017

RETRACTED 06.03.2017

Andgela Mottaeva

Institute of Government, Right and Innovative Technologies
Russia, Moscow
E-Mail: angela-1309.m@yandex.ru

Petr Kuhn

Financial Academy at the Government of the Russian Federation
Russia, Moscow
E-Mail: uzr777@mail.ru

Vitaly Lukinov

Moscow state construction University of Civil Engineering
Moscow, Russia
E-Mail: onib@mail.ru

Marina Solovyova

Financial Academy at the Government of the Russian Federation
Russia, Moscow
E-Mail: uzr7771@mail.ru

Socially-oriented development residential real estate market in Russia

Abstract. Historical features of the formation of the construction of the image of the state, housing population housing, a retrospective provision of residential population by years dynamics of the emergency Fund, a retrospective and comparative analysis of housing in Russia has revealed a major the imbalance of supply and demand in the housing market with a pronounced deficit in square meters. Determination of the amount of housing per person in the country, especially the formation of monetary policy and the peculiarities of the formation buninyh streams in the state and generate payments to ensure the solvency of the population. Index housing.

Keywords: The formation of the housing stock of the country; the housing policy of the state; especially housing with the USSR and modern Russia; the norm of living space per capita; the index of solvency of the population.

REFERENCES

1. Kukhtin P.V. Metodologiya upravleniya zemel'nymi resursami // Monografiya. — M.: Karpov E.V., 2004. — 264 s.
2. Kukhtin P.V. Ekonomicheskaya otsenka zemel' naseleennykh punktov (teoriya, metodika, praktika) // Monografiya. — M.: Karpov E.V., 2005. — 187s.
3. Kukhtin P.V., Levov A.A., Stadolin M.E. Upravlenie zhilishchno-kommunal'nym kompleksom kak ob'ektom munitsipal'nogo imushchestva // Monografiya. — M.: Karpov E.V., 2004.
4. Kukhtin P.V., Levov A.A. Marketing i ekonomicheskaya otsenka zemel'no — imushchestvennogo kompleksa gorodov (naseleennykh punktov). Uchebno-metodicheskoe posobie // Uchebno-metodicheskoe posobie — M.: FGNU «Rossiyskiy nauchnyy tsentr gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya», 2003. — 262s.
5. Kukhtin P.V., Levov A.A. Metodologiya upravleniya zemel'no-imushchestvennym kompleksom v regione // Uchebno-metodicheskoe posobie — M.: FGNU «Rossiyskiy nauchnyy tsentr gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya», 2003. — 410s.
6. Kukhtin P.V., Levov A.A., Druzhkov R.V., Tikhomirov R.A.. Metodologiya upravleniya zemel'nymi resursami na regional'nom urovne // Monografiya. — M.: Izdatel'stvo OOO «PKT Al'teks», 2008. — 237s.
7. Kukhtin P.V., Levov A.A. Upravlenie zemel'nymi resursami: Uchebno-metodicheskoe posobie. — 2-e izd. — M.: Karpov E.V., 2006. — 59 s.
8. Kukhtin P.V., Levov A.A., Lobanov V.V., Semkina O.S. Upravlenie zemel'nymi resursami: Uchebnoe posobie — SPb.: Piter, 2005.— 384 s.
9. Kukhtin P.V., Levov A.A., Mirzaliev M.N., Ryakhovskaya A.N., Shirokov A.N., Yurkova S.N. Upravlenie munitsipal'nym khozyaystvom i mestnymi finansami: Uchebno-metodicheskoe posobie — M.: FGNU «Rossiyskiy nauchnyy tsentr gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya», 2004. — 242 s.
10. Kukhtin P.V., Levov A.A., Morozov V.Yu., Rudnev A.V., Semkina O.S., Khovanova N.V. Upravlenie zemel'nymi resursami: Uchebnoe posobie — 2-e izd. — SPb.: Piter, 2006. -448 s.
11. Kukhtin P.V., Levov A.A., Rudnev A.V., Semkina O.S., Khovanova N.V., Antonov A.N. Infrastruktura munitsipal'nykh obrazovaniy // Infrastruktura munitsipal'nykh obrazovaniy. Uchebnoe posobie pod red. P.V. Kukhtina — M.: KNORUS, 2008. — 208 s.
12. Kukhtin P. V. Gosudarstvennaya strategiya upravleniya zemel'nymi resursami: Metodologiya upravleniya. - Moskva: «MMTK-STROY», 2013. - 136s.
13. Kukhtin P. V., Levov A.A., Levov F.A., Levov N.A. «Gosudarstvennaya strategiya upravleniya zemel'nymi resursami na gosudarstvennom i munitsipal'nom» kollektivnaya monografiya - Moskva: Izdatel'stvo «MMTK-STROY», 2013. - 154 s.
14. Mottaeva A.B. Metodologiya prostranstvennogo raspredeleniya predprinimatel'skikh struktur regiona na osnove razvitiya transportnoy infrastruktury/A.B.Mottaeva.-SPB.: Izd-vo «Asterion», 2013. – 301 str.
15. Mottaeva A.B. Regional'naya praktika stimulirovaniya investitsionnoy aktivnosti i innovatsiy. Zhurnal Mir ekonomiki i prava– 2012. – №3.

16. Strategiya gosudarstvennogo upravleniya sobstvennost'yu: gosudarstvennyy i munitsipal'nyy aspekt. Kollektivnaya monografiya pod obshchey red. k.e.n., dotsenta Kukhtina P.V., d.e.n., dotsent Mottaevoy A.B.: Kollektivnaya monografiya. - Moskva: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 366 s.
17. Garmaeva M.A., Goreva A.V., Konyukhova T.V. «Pravovoe obespechenie finansovogo kontrolya v RF (nachalo)».
18. Rozhkova N.K. «Sovremennoe sostoyanie normativno-pravovogo obespecheniya finansovogo kontrolya v Rossii».
19. Grinkevich L.S., N.K. Sagaydachnaya i dr. «Gosudarstvennye i munitsipal'nye finansy Rossii.», M.: NORMA., 2007,
20. Garaev I.G. «Pravovoe obespechenie GFK v sovremennoy Rossii». M.: Akalis., 2004
21. Ovsyannikov L.N. «Ekonomicheskaya neobkhodimost' zakona o gosudarstvennom finansovom kontrole». M.: Raduga, 2008

ОТЗВАНА 06.03.2017

RETRACTED 06.03.2017