

А.Б.Гусев

РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ С КРЕДИТОМ В РОССИИ¹

Доступность жилья в управлении жилищными программами и проектами. Проводимые в настоящее время федеральные и региональные жилищные программы в качестве целевых индикаторов включают показатели доступности жилья. Однако в практике управления не сложилось универсального подхода к оценке этой ключевой характеристики жилищного рынка. 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. Кроме того, среди конечных показателей реализации Программы отмечается увеличение доли семей, которым будет доступно приобретение жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, - с 9 до 30 процентов. Аналогичный процентный показатель взят на вооружение и в рамках приоритетного национально проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Вместе с показателями доступности жилья ФЦП «Жилище» предполагает позитивную динамику таких физических параметров, как жилищная обеспеченность и строительная активность. Согласно данным Росстата средняя жилищная обеспеченность в стране в 2006 году составила 21,1 кв.м [4]. По сравнению со значениями аналогичных показателей развитых стран Россия в 2 раза уступает Германии и Нидерландам, в 3 раза – США, в 3,5 раза – Норвегии [3]. В этой связи программная задача увеличения жилищной обеспеченности с 20 кв.м на человека (2004 год) до 21,7 кв.м на человека к 2010 году является не достаточно амбициозной, и, кроме того, не

¹ Работа выполнена по гранту Президента Российской Федерации для государственной поддержки молодых российских ученых (проект МК-440.2008.6).

адекватной с точки зрения динамичного развития национального комплекса жилищного строительства.

Что касается строительной активности, то в соответствии с ФЦП «Жилище» годовые объемы жилищного строительства должны увеличиться в 2 раза: с 41,2 млн.кв.м (2004 год) до 80 млн.кв.м (2010 год). По данным Росстата, в 2006 году было построено 50,6 млн.кв.м жилья, что составляет 63% от целевого значения.

В международной практике результативность строительного комплекса принято оценивать не в абсолютных, а в относительных показателях. Существует так называемый европейский стандарт строительной активности, составляющий 1 кв.м нового жилья на душу населения в год [1]. Принимая во внимание целевое значение объемов жилищного строительства 2010 года и допуская неизменность численности населения, можно говорить о том, что плановая строительная активность к 2010 году должна составить 0,56 кв.м нового жилья на человека. Фактически, в 2006 году российский строительный комплекс вышел на уровень строительной активности 0,35 кв.м, что по зарубежным меркам является скромным показателем.

Почему важны такие физические параметры как жилищная обеспеченность и строительная активность? Дело в том, что доступность жилья является комплексной оценкой социальной ориентированности жилищного рынка. Параметры доступности жилья отражают сбалансированность спроса и предложения на рынке жилья, наличие «ценового пузыря», соотношение доходов домашних хозяйств и условий ипотечного кредитования. Однако в реальности высокая доступность жилья может означать вовсе не высокий уровень развития жилищного рынка территории, а, наоборот, его социально-экономический коллапс, когда жилье становится недефицитным товаром и население старается покинуть депрессивный регион. И здесь в качестве мощного дополнительного теста территории на кризисность выступает показатель строительной активности.

Тем не менее, на наш взгляд, это не снижает важности индикатора доступности жилья, поскольку вопросы его покупки, строительства, улучшения жилищных условий актуальны, конечно, для стабильно развивающихся стран и регионов.

Как было отмечено выше, отсутствие единой официальной методики оценки доступности жилья препятствует формированию адекватной системы мониторинга результативности ФЦП «Жилище» и приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Более того, остаются непонятными критерии доступности жилья за счет собственных и заемных средств. В данной работе мы проведем обзор отечественных и зарубежных методик оценки доступности жилья, а также предложим соответствующий алгоритм оценки применительно к российским условиям.

Обзор методик оценки доступности жилья. 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, *покупательская способность зарплаты на жилищном рынке*, отражающая уровень доступности жилья, определяется по формуле (1):

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

где I_1 - покупательская способность заработной платы на жилищном рынке, w - среднемесячная заработная плата, p - рыночная стоимость 1 кв.м жилья.

Другой подход к оценке доступности жилья заключается в определении *периода времени, который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья*. Соответственно второй индикатор доступности жилья может рассчитываться 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.

Именно об этом индикаторе идет речь в ФЦП «Жилище» ($I_2 = 3$ года). Фактически индикатор I_2 показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы. Данный показатель не учитывает расходы на потребление, поэтому отражает лишь сложившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами потенциальных покупателей.

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 (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, расходуемые на питание и удовлетворение базовых потребностей. Соответственно срок накопления на квартиру I_3 будет менее оптимистичный, чем I_2 .

В табл. 1 показана динамика значений рассмотренных выше индексов доступности жилья в России за 2000-2007 гг.

Таблица 1 - 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 | 6,0 | 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 |
| 2005 | 0,34 | 0,39 | 6,7 | 5,8 | 14,8 | 12,9 |
| 2006 | 0,29 | 0,29 | 7,7 | 7,7 | 15,4 | 15,5 |
| 2007 | 0,34 | 0,32 | 6,6 | 7,0 | 11,8 | 12,5 |

Источник: рассчитано по данным [4]; [5]; [9].

Данные табл. 1 позволяют сделать следующие выводы.

Во-первых, значения индикатора I_2 за 2004 год в 2 раза превышают правительственные оценки доступности жилья за этот же год – 3,9 года. В 2007 году значение I_2 для первичного и вторичного рынка жилья по-прежнему остается в 2 раза выше целевого значения [2].

Во-вторых, несмотря на то, что покупательская способность средней заработной платы на рынке жилья оставалась малоподвижной (0,3-0,4 кв.м), сроки накопления домашних хозяйств на приобретение недвижимости за 2000-2007 гг. сократились в 6 и 4 раза для первичного и вторичного рынка жилья соответственно. И хотя по состоянию на 2007 год сроки накопления по индикатору I_3 выглядят малопривлекательными (12 лет), сама положительная динамика и ее темпы вызывает оптимизм.

Из региональной практики управления индикатор I_2 нашел применение в постановлении Правительства Москвы от 23.01.2007 №24-ПП «О среднесрочной жилищной программе «Москвичам - доступное жилье» на период 2007-2009 гг. и задании на 2010 год». В табл. 2 представлена динамика индексов доступности жилья I_2, I_3 , для сегмента жилья эконом-класса. Отметим, что в отличие от официальных значений I_2 значения индикатора I_3 являются авторскими оценками (табл. 2).

Таблица 2 – Оценка доступности жилья в Москве: официальная версия.

| Показатель | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|--|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество семей (человек), состоящих на жилищном учете на начало года | 182939 (617102) | 187317 (629318) | 1900206 (638425) | 194204 (649606) | 194427 (650546) | 197164 (656241) | 195410 (616478) |
| Совокупный годовой доход семьи из трех человек, руб. | 130000 | 150000 | 198887 | 258156 | 294505 | 366300 | 440000 |
| Средняя стоимость 1 кв.м жилья, руб.* | 19600 | 20300 | 28305 | 34860 | 48671 | 60123 | 80820 |
| Стоимость 54 кв.м жилья, тыс.руб. | 912,6 | 1096,2 | 1528,5 | 1882,4 | 2626,6 | 3246,7 | 4364,3 |
| Годовая величина прожиточного минимума семьи из 3-х человек, руб. | нет данных | нет данных | 103698 | 121815 | 137979 | 160689 | 191703 |

| Показатель | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|--|------------|------------|------|------|------|------|------|
| Индекс доступности жилья (I_2), лет | 7,1 | 7,3 | 7,6 | 7,2 | 8,9 | 8,8 | 9,9 |
| Модифицированный индекс доступности жилья (I_3), лет | нет данных | нет данных | 16,1 | 13,8 | 16,8 | 15,8 | 17,6 |

* Цены типового панельного жилья в районах массовой застройки.

Источники: [9]; [11]; [13].

Анализ данных табл. 2 позволяет установить, что на фоне роста рыночных цен на жилье его доступность для жителей города Москвы снижалась. В частности, в 2006 году срок накопления средств на покупку стандартной квартиры в типовом крупнопанельном доме площадью 54 кв.м (жилье эконом-класса) семьей из 3-х человек был равен почти 10 годам. В 2000 году этот индекс находился на уровне 7,1.

Если обратить внимание на модифицированный индекс доступности жилья I_3 в 2002-2006 гг., который корректирует размеры накопления на текущее потребление семьи, то можно заметить его слабо выраженное циклическое колебание (табл. 2). Данное обстоятельство говорит о взаимной подстройке уровня доходов и цен на жилье. Этот механизм работает следующим образом. За ростом цен на жилье увеличиваются доходы населения, и в какой-то момент времени жилье становится более доступно, чем в предыдущий год (например, 2003 и 2005 гг.). Однако за этим следует очередной скачок цен и разрыв восстанавливается (2004 и 2006 гг.).

Данные табл. 1 и табл. 2 позволяют сделать вывод о том, что в целях повышения объективности и надежности результатов необходимо проводить оценку доступности жилья по различным методикам. В то же время с точки зрения управления возникает вопрос о том, каков предельно допустимый (нормативный) срок накопления на квартиру? На наш взгляд, скорее всего, такого предела просто не существует. Во-первых, жилье в силу своей специфики не будет стоить дешево, и долгосрочное накопление его 100%-ной стоимости в условиях инфляции экономически нерационально. Во-вторых, в современном мире практика накопления средств на крупные покупки не пользуется популярностью.

Проанализированные методики оценки доступности жилья не учитывают один важный фактор, который существенно корректирует наши представления о доступности жилья, а именно возможности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов. Этот индикатор социально-экономической эффективности рынка, получивший название «индекс доступности жилья с кредитом», широко используется в США [12] и европейских странах.

Индекс доступности жилья с кредитом (англ. - Housing Affordability Index) 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.

Можно предположить, что, скорее всего, авторы ФЦП «Жилище» и приоритетного нацпроекта имели в виду этот индекс, когда ставили задачу к 2010 году увеличить долю семей, способных приобрести жилье за счет собственных и заемных средств, до 30%.

В общем виде индекс возможности приобретения жилья с кредитом определяется по следующей формуле (4):

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

где HAI — 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.

Кратко прокомментируем основные параметры формулы (4).

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 HAI учитывает ценовой фактор не напрямую, а через механизм ипотечного жилищного кредитования, существующего в стране.

Ежемесячный платеж по кредиту C определяется исходя из общепринятых и распространенных параметров ипотечных программ банков. Поскольку зарубежные банки применяют аннуитетную схему начисления ежемесячных платежей по кредитам, то величина C , одинаковая для всех месяцев на протяжении всего срока кредитования, будет рассчитываться по 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 HAI 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 рассматриваемой методике составляет 30 лет.

Понятно, что месячные доходы семьи не могут полностью уходить на покрытие кредита даже с учетом прожиточного минимума. Согласно американской методике оценки индекса HAI ипотечный 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 $\varepsilon = 25\%$.

Размер этой предельной доли может быть обоснован следующим образом. Дело в том, что помимо кредитного бремени домашнее хозяйство несет расходы на содержание и ремонт жилища (налог на недвижимость, управление многоквартирным домом и др.) и коммунальные услуги. В США доля этих затрат в доходах семьи составляет в среднем 25%. Таким образом, порядка 50% дохода семьи может уходить только на решение жилищных вопросов. Другая половина заработков расходуется на текущее потребление.

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

Разработка методики оценки доступности жилья с кредитом в России. В России в настоящее время складываются предпосылки внедрения в практику управления жилищными программами и проектами методики оценке индекса доступности жилья с кредитом, как наиболее адекватного их рассмотренных выше показателей. 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).

Российским аналогом параметра ε является коэффициент «платеж/доход», предельное значение которого равно 50%. Однако в эти 50%, помимо ежемесячного аннуитетного платежа, входят и расходы, связанные с обслуживанием ипотечного кредита (страхование жизни и трудоспособности заемщика, объекта недвижимости). По общему правилу, годовые расходы на обслуживание кредита составляют 2,2% от его суммы [6].

Кроме того, в стандартах АИЖК приведена формула расчета ежемесячных аннуитетных платежей, которая несколько отличается от (5):

$$C = D \cdot \frac{r/12}{1 - 1/(1+r/12)^{12n-1}} \quad (6)$$

В формуле (6) все обозначения прежние.

В соответствии с порядком погашения кредита и уплаты процентов в первый платеж заемщика включаются только начисленные проценты за период времени, считая с даты, следующей за датой фактического предоставления кредита, по последнее число текущего месяца. Первый платеж подлежит внесению в срок не позднее срока, определенного для второго платежа, и состоит из начисленных процентов за пользование ипотечным кредитом за первый процентный период и ежемесячного аннуитетного платежа за второй процентный период. Последующие платежи (кроме последнего платежа) состоят из ежемесячных аннуитетных платежей, включающих суммы в погашение основного долга и процентов за пользование ипотечным кредитом [6].

Что касается структуры собственных и заемных средств (коэффициент «кредит/зalog», обозначаемый далее буквой w), то здесь АИЖК устанавливает интервал доли заемных средств: 30-70% для вторичного рынка жилья и 30-90% для первичного рынка жилья [6]. При этом определенному соотношению собственных и заемных средств соответствует своя процентная ставка в зависимости от срока кредитования (табл. 3).

Таблица 3 - Условия ипотечных жилищных кредитов, рефинансируемых АИЖК.

| Интервалы значений коэффициента «кредит/зalog», % | Процентная ставка (% годовых) при сроке кредитования (лет) | | |
|---|--|----------|----------|
| | [1; 10] | (10; 20] | (20; 30] |
| [30; 50] | 10,75 | 11,0 | 11,25 |
| (50; 70] | 12,0 | 12,25 | 12,5 |
| (70; 90] | 13,5 | 13,75 | 14,0 |

Источники: [6]; [8].

Перейдем теперь к апробации методики индекса NAI на данных для российского жилищного рынка. Финальная формула оценки индекса

доступности жилья с кредитом на основании параметров АИЖК будет выглядеть следующим образом:

$$HAI_{RU} = \frac{\varepsilon \cdot R}{C + 0,022 \cdot D/12} \cdot 100\% \quad (7)$$

где HAI_{RU} - индекс доступности жилья с кредитом, предоставленным на условиях АИЖК; $0,022 \cdot D/12$ - месячные расходы на обслуживание ипотечного кредита; остальные обозначения прежние. В соответствии со стандартами АИЖК $\varepsilon = 0,5$ [6].

В расчетах доступности жилья с кредитом объектом сделки является квартира общей площадью 54 кв.м. В качестве заемщика мы рассматриваем семью из 3-х человек, один из которых ребенок. Соответственно месячный доход домашнего хозяйства принимается равным 2-х кратному размеру среднемесячной начисленной заработной платы.

В табл. 4 представлены варианты расчеты индекса доступности жилья с кредитом на макроуровне согласно условиям ипотечного кредитования табл. 3. Кроме того, по формуле (3) был рассчитан срок накопления домашним хозяйством недостающих средств на покупку квартиру в соответствии с величиной коэффициента «кредит/залог».

Таблица 4 – Оценка доступности жилья на первичном и вторичном рынках, 2007 год.

| Значение коэффициента «кредит/залог» (w) | Первичный рынок жилья | | | | Вторичный рынок жилья | | | |
|--|--|--------------|--------------|--|--|--------------|--------------|--|
| | Индекс доступности жилья с кредитом при сроке кредитования (HAI_{RU}), % | | | Период накопления собственных средств, лет | Индекс доступности жилья с кредитом при сроке кредитования (HAI_{RU}), % | | | Период накопления собственных средств, лет |
| | 10 лет | 20 лет | 30 лет | | 10 лет | 20 лет | 30 лет | |
| 0,30 | 136,1 | 173,7 | 183,0 | 6,3 | 128,4 | 163,9 | 172,6 | 6,5 |
| 0,40 | 102,1 | 130,3 | 137,2 | 5,4 | 96,3 | 122,9 | 129,5 | 5,6 |
| 0,50 | 81,6 | 104,2 | 109,8 | 4,5 | 77,0 | 98,3 | 103,6 | 4,6 |
| 0,60 | 65,1 | 81,1 | 84,5 | 3,6 | 61,4 | 76,5 | 79,7 | 3,7 |
| 0,70 | 55,8 | 69,5 | 72,4 | 2,7 | 52,6 | 65,6 | 68,3 | 2,8 |
| 0,80 | 46,3 | 56,2 | 57,9 | 1,8 | 43,7* | 53,0* | 54,6* | 1,9 |
| 0,90 | 41,1 | 50,0 | 51,5 | 0,9 | 38,8* | 47,1* | 48,6* | 0,9 |

* Курсивом выделены значения индекса HAI_{RU} , оцененные для условий ипотечного кредитования, не поддерживаемых АИЖК в отношении вторичного рынка жилья.

Источник: рассчитано по данным: [7]; [9]².

Данные табл. 4 позволяют сделать следующие выводы.

Во-первых, с точки зрения приемлемой доступности жилья с кредитом для среднестатистической семьи ($HAI_{RU} \geq 100\%$) расчеты позволяют определить оптимальные условия ипотечного кредитования по состоянию на 2007 год: срок кредита – 30 лет; структура собственных и заемных средств – 50/50 соответственно. При дальнейшем сокращении доли заемных средств индекс доступности жилья с кредитом будет увеличиваться при сроках кредитования 10-30 лет. В табл. 4 соответствующие клетки выделены подсветкой.

Во-вторых, чтобы домашнее хозяйство могло позволить себе сумму кредита, меньшую 50% стоимости приобретаемого жилья, оно должно иметь в своем распоряжении достаточно собственных средств. Расчеты показывают, что на формирование «с нуля» сбережений на покупку квартиры семье потребуется не менее 4-х лет (табл. 4). Конечно, при оценке процесса накопления нами проигнорирован темп инфляции, коэффициент дисконтирования, однако сам оцененный временной отрезок уже является показательным. Таким образом, приобретение квартиры в кредит для среднестатистической семьи является доступным в случае наличия у нее собственных средств в размере не менее 50% стоимости жилья. Если таковых сбережений не имеется, но имеется в собственности какое-то жилье, то в свете приведенных расчетов жилищная стратегия домашнего хозяйства может основываться на принципе «trade-in»: средства от реализации имеющегося жилья вместе с ипотечным кредитом позволяют приобрести жилье большей площади и тем самым улучшить жилищные условия.

Чтобы проверить, насколько полученные оценки доступности жилья с кредитом в России сопоставимы со значениями оригинального индекса *HAI* в

² Исходные данные для расчетов: среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за 2007 год: 13527,4 руб. [8]; величина прожиточного минимума в 2007 году: трудоспособное население – 4159 руб., дети – 3679 руб. [8]; средняя цена 1 кв.м жилья на первичном и вторичном рынке в 2007 году - 39509,7 руб. и 41880,3 руб. соответственно [6].

США, воспользуемся американским форматом методики применительно к российским данным (формулы (4)-(5), для которых $\varepsilon = 0,25$). Результаты расчетов представлены в табл. 5.

Таблица 5 – Оценка доступности жилья в России по американской методике индекса *HAI*.

| Значение коэффициента «кредит/залог» (w) | Индекс доступности жилья с кредитом при сроке кредитования (<i>HAI</i>), % | | | | | |
|--|--|--------------|--------------|-----------------------|--------|--------------|
| | Первичный рынок жилья | | | Вторичный рынок жилья | | |
| | 10 лет | 20 лет | 30 лет | 10 лет | 20 лет | 30 лет |
| 0,30 | 77,5 | 102,4 | 108,8 | 73,1 | 96,6 | 102,6 |
| 0,40 | 58,1 | 76,8 | 81,6 | 54,8 | 72,4 | 77,0 |
| 0,50 | 46,5 | 61,4 | 65,3 | 43,9 | 57,9 | 61,6 |
| 0,60 | 36,8 | 47,2 | 49,5 | 34,7 | 44,6 | 46,7 |
| 0,70 | 31,6 | 40,5 | 42,4 | 29,8 | 38,2 | 40,0 |
| 0,80 | 26,0 | 32,3 | 33,4 | 24,6 | 30,5 | 31,6 |
| 0,90 | 23,1 | 28,7 | 29,7 | 21,8 | 27,1 | 28,0 |

Таким образом, применив американский стандарт $\varepsilon = 0,25$ и получив сопоставимые данные, можно сравнивать уровень доступности жилья в России и США. Во-первых, сравнение значений индекса *HAI* табл. 4 и табл. 5 показывает, что методика оценки доступности жилья в США намного жестче. В соответствии с американским форматом оценки для российских домашних хозяйств доступным оказывается жилье, приобретаемое при структуре собственных и заемных средств 70/30, а не 50/50 (табл. 4). При этом срок кредитования должен быть не менее 20 лет.

Во-вторых, сравнивая показатели доступности жилья в России и США при $\varepsilon = 0,25$ и коэффициенте «кредит/залог» равном 0,8 (в табл. 5 выделены подсветкой), мы приходим к выводу, что за 2007 год российские показатели доступности жилья с кредитом были в 3,5 раза ниже, чем в США. По данным [12], в 2007 году значение индекса *HAI* составило 111,8%.

Приведенные выше оценки доступности жилья носят агрегированный характер. С практической точки зрения, больший интерес представляет доступность жилья в регионах и крупным городам. Апробируем методику

оценки индекса HAI_{RU} на данных по городам федерального значения и ряду городов-столиц субъектов Российской Федерации (табл. 6).

Таблица 6 – Оценка доступности жилья с кредитом по городам России в 2007 году (вторичный рынок жилья).

| Город | Средняя цена 1 кв.м жилья, руб. | Среднемесячная начисленная зарплата в регионе (март 2008 г.), руб. | Значения индекса HAI_{RU} , соответствующие условиям ипотечного кредитования: | | | | Значение индекса HAI при: $\varepsilon = 0,25$; $n = 30$; $w = 0,8$; $r = 14\%$ |
|-----------------|---------------------------------|--|---|---|------------------------------|---------------------------|--|
| | | | $\varepsilon = 0,5$ | | | | |
| | | | $n = 30$ лет | | | | |
| | | | $n = 10$; $w = 0,3$; $r = 10,75\%$ | $n = 20$; $w = 0,4$; $r = 11\%$ | $w = 0,5$; $r = 11,25\%$ | $w = 0,8$; $r = 14\%$ | |
| Москва | 134 795,0 | 28 139,2 | 83,0 | 79,4 | 66,9 | 35,3 | 20,4 |
| Санкт-Петербург | 77 000,0 | 20 857,3 | 107,7 | 103,1 | 86,9 | 45,8 | 26,5 |
| Екатеринбург | 64 000,0 | 16 264,8 | 101,0 | 96,7 | 81,5 | 43,0 | 24,8 |
| Новосибирск | 58 650,0 | 15 065,9 | 102,1 | 97,7 | 82,4 | 43,5 | 25,1 |
| Самара | 53 000,0 | 13 382,7 | 100,4 | 96,1 | 81,0 | 42,7 | 24,7 |
| Уфа | 49 400,0 | 13 245,3 | 106,6 | 102,0 | 86,0 | 45,4 | 26,2 |
| Красноярск | 47 500,0 | 17 991,3 | 150,5 | 144,1 | 121,5 | 64,1 | 37,0 |
| Пермь | 49 000,0 | 13 508,8 | 109,6 | 104,9 | 88,4 | 46,6 | 26,9 |
| Омск | 41 000,0 | 13 041,4 | 126,4 | 121,0 | 102,0 | 53,8 | 31,1 |
| Киров | 40 000,0 | 10 318,0 | 102,5 | 98,2 | 82,7 | 43,6 | 25,2 |

Источник: рассчитано по данным: [7]; [9]; [10].

Региональный срез значений доступности жилья с кредитом (HAI_{RU}) подтверждает вывод о приемлемой для домашних хозяйств структуре заемных и собственных средств при покупке квартиры (30/70) при 10-летнем сроке кредитования. В этих условиях жилье по ипотечному кредиту оказывается доступным для среднестатистических домашних хозяйств всех включенных в рассмотрение городов, кроме Москвы. С точки зрения доступности жилья наибольшую социальную ориентированность демонстрируют жилищные рынки Красноярска и Омска. Столица РФ по уровню доступности жилья остается на последнем месте (табл. 6).

В расчетах индекса доступности жилья с кредитом большое значение имеет предельная доля доходов семьи, которая может использоваться на погашение кредита. На наш взгляд, величина 50% является завышенной, так как при этом значении допускается существование семьи в условиях прожиточного минимума в течение многих лет. Только критическая ситуация с жильем может подтолкнуть домашние хозяйства на такой отчаянный шаг.

Если же значение этой доли принять равной 25% или хотя бы 30% (с учетом расходов на обслуживание кредита), то приведенные выше оценки индекса HAI_{RU} (табл. 5 и табл. 6) уменьшаться соответственно в 2 и 1,7 раза. Это будет свидетельствовать о том, что жилье для российской среднестатистической семьи при сложившихся ценовых, доходных и кредитных параметрах окажется доступным лишь в исключительных случаях.

Таким образом, для управленческой отчетности можно добиться любой удобной оценки доступности жилья с кредитом за счет варьирования значениями входящих параметров. Однако важно отслеживать, адекватны ли полученные оценки реальной ситуации.

Методика оценки доступности жилья с кредитом может быть использована и в прогнозных целях для оценки изменения доступности жилья в зависимости от изменения процентных ставок, сроков кредитования и других параметров.

Предложения по внедрению и развитию методики оценки доступности жилья с кредитом в России. Успешная апробация методики оценки индекса HAI_{RU} свидетельствует о возможности ее использования в практике управления государственными жилищными программами и проектами. При этом необходимо сделать ряд комментариев по ее эффективному применению.

1. На наш взгляд, не совсем корректно использовать такой целевой показатель результативности ФПЦ «Жилище» и проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», как 30% семей, для которых значение индекса HAI_{RU} будет выше 100%. Это объясняется тем, что большая часть семей, входящих в 30%, представляют состоятельную социальную группу и решение жилищного вопроса для них в потребительском аспекте не актуально. В этой связи более адекватным, хотя и не лишенным недостатков, показателем доступности жилья будет собственно значение индекса HAI_{RU} , рассчитанного на основе среднего размера заработной платы по стране в

целом, федеральному округу, региону, муниципальному образованию. Таким образом, получаем веер значений индекса доступности жилья с кредитом по различным территориальным уровням.

2. В плане информационного обеспечения расчетов индекса HAI_{RU} в распоряжении государства имеются фактические данные по 43% ипотечных кредитов, предоставленных населению за год. Так, в 2006 году кредиты, выданные региональными партнерами АИЖК, составляли 20% рынка ипотечного кредитования. Доля Сбербанка России на рынке ипотечного кредитования в 2006 году составила 23% [8].

Однако здесь необходимо отметить, что Сбербанк использует не аннуитетную, а дифференцированную (более выгодную для заемщика) схему начисления процентных платежей, и, таким образом, для оценки индекса HAI_{RU} целесообразно предусмотреть математический прием пересчета дифференцированных выплат в формат аннуитетных. Это можно осуществить по следующей формуле:

$$C^a = \frac{\sum_{i=1}^{12n} C_i}{12n} \quad (8)$$

где C^a - ежемесячный аннуитетный платеж, рассчитанный исходя из итоговой суммы дифференцированных платежей по кредиту; n - срок кредитования (лет); C_i - плановый платеж за кредит в i -том месяце по дифференцированной схеме.

3. С точки зрения статистического и оперативного учета субъектами оценки индекса доступности жилья с кредитом HAI_{RU} могут выступать несколько организаций. В целях информационного обеспечения управления государственными жилищными программами и проектами целесообразно поручить АИЖК и Сбербанку России осуществление ежемесячного мониторинга доступности жилья по крупным городам страны и регионам с предоставлением в Совет при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической

политике, Правительству России, Минрегионразвития оперативных данных по индексу HAI_{RU} на основе фактических данных о выданных ипотечных кредитах и заемщиках за отчетный период. Также может быть предусмотрена публикация отчетных данных на соответствующих официальных сайтах сети Интернет.

Росстату может быть поручено рассчитывать индекс HAI_{RU} по стране и регионам на основе статистической информации с включением результатов в раздел 24 «Цены и тарифы» Российского статистического ежегодника, а также в статистический сборник «Регионы России».

4. Что касается значения предельной доли доходов семьи, идущих на погашение и обслуживание ипотечного кредита (ε), то утверждение этой величины целесообразно поручить Правительству Российской Федерации на основе предложений АИЖК. Не исключено, что с течением времени по мере развития ипотечного кредитования в России, роста жилищной обеспеченности, повышения активности жилищного строительства размер этой доли может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

* * *

В свете государственного приоритета жилищных программ, бурного развития комплекса жилищного строительства и жилищных рынков, необходимость использования официальной методики для адекватной оценки уровня доступности жилья за счет собственных и заемных средств приобретает высокую актуальность. В данной работе была рассмотрена зарубежная методика оценки жилья с кредитом, осуществлена ее апробация на данных по России и ее регионов, предложен механизм ее адаптации к российским условиям и встраивания в практику управления государственными жилищными программами и проектами.

Список использованных источников:

1. Интернет-конференция Министра регионального развития Российской Федерации Владимира Яковлева (стенограмма) / www.rost.ru, 06.12.2006.
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2005 г. N 865 «О дополнительных мерах по реализации Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы».
3. Рейтинг стран мира по уровню жилищной обеспеченности / www.urban-planet.org/materials/ratings/2007-Ranking-Living-Space-Per-Capita-By-Country.pdf.
4. Российский статистический ежегодник 2007. Стат.сб./Росстат. - М., 2008.
5. Российский статистический ежегодник 2005. Стат.сб./Росстат. - М., 2006.
6. Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) / Утверждены Постановлением правления ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» №1/14-4 от 8 апреля 2008 года (www.ahml.ru).
7. www.a-s-r.ru – официальный Интернет-сайт Ассоциации Строителей России.
8. www.ahml.ru – официальный Интернет-сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».
9. www.gks.ru – официальный Интернет-сайт Росстата.
10. www.irn.ru - официальный Интернет-сайт аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».
11. www.mosstat.ru - официальный Интернет-сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по городу Москве.
12. www.realtor.org - National Association of Realtors, USA.
13. www.stroi.ru - официальный Интернет-сайт Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы.