

3. Кудрявцева С.С. Роль интеллектуального капитала в инновационной экономике / Человеческий капитал и профессиональное образование. 2015. № 2. С. 7
4. Смирнова С.Н. Проблемы развития социального капитала в России // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. 2012. № 3-1.
5. Титов В.О., Ващук А.Э. Проблемы социального капитала в современном мире // ПСЭ. 2012. № 4.
6. Хамидуллин Ф.Г. Основы экономической теории человеческого капитала: методологические и институциональные аспекты: монография / под. ред. чл.-корр. Академии наук Татарстана Ф.Г. Хамидуллина. Казань: Изд-во «Фэн» АН РТ, 2007.

## О подходах к оценке доступности жилья в Российской Федерации

### Approaches to Assessing the Affordability of Housing in the Russian Federation

(DOI: 10.34773/EU.2021.3.8)

---

**К. ИКСАНОВА**

---

**Иксанова Карина Фаилевна**, аспирант кафедры общей экономической теории Института экономики, финансов и бизнеса Башкирского государственного университета. E-mail: love.com@bk.ru

*В статье рассмотрен методический подход к оценке доступности жилья в Российской Федерации при условии покупки жилья с помощью ипотечного кредитования. Необходимость внедрения методика, основанной на данном подходе, связана с отсутствием показателя, дающего возможность объективно оценить доступность жилой недвижимости для населения. Имеющаяся на сегодняшний день методика, отражающая количество лет, необходимых для того, чтобы накопить средства на приобретение жилища, не учитывает иные факторы, помимо стоимости жилья, которая может меняться по истечении времени, и доходов семьи, которые необходимо полностью откладывать на покупку.*

**Ключевые слова:** жилье, недвижимое имущество, доступность жилья, ипотечное кредитование.

*The article discusses the methodology for assessing the affordability of housing in the Russian Federation, subject to the purchase of housing with the help of mortgage lending. The need to implement this methodology is associated with the lack of an indicator that can assess the real situation of the availability of residential real estate for the population. The current methodology, which reflects the number of years it takes to save up for the purchase of a home, is very abstract and does not take into account other factors other than the cost of housing, which can change over time and family income, which must be completely set aside for the purchase.*

**Key words:** housing, real estate, housing affordability, mortgage lending.

### Введение

На сегодняшний день вопрос доступности жилья является очень актуальным в связи с высокой стоимостью жилой недвижимости. Семьи в России даже при средних доходах долгие годы не могут накопить на собственную квартиру, так как цены на недвижимость постоянно растут. Государство берет на себя обязательства по поддержке определенных слоев населения с помощью действующих государственных программ, направленных на повышение доступности жилья. Тем не менее, на сегодняшний день в российской практике отсутствует показатель доступности жилья, который позволяет адекватно оценить ситуацию. В государственных программах в качестве индикатора используется показатель эффективности в виде количества лет, необходимых для накопления суммы, необходимой для покупки жилой недвижимости. Данная методика была разработана ООН-Хабитат (Программа ООН по населенным пунктам), и целесообразность ее использования представляется спорной, так как учитывается только доход семьи и стоимость квартиры на рынке.

В связи с тем, что для покупки жилой недвижимости обычной среднестатистической семье приходится воспользоваться услугами ипотечного кредитования, предлагаем использовать следующий методический подход к оценке доступности жилья, позволяющий оценить эффективность соответствующих госпрограмм.

### Методы

В первую очередь нужно рассчитать стоимость квартиры, необходимой для комфортного проживания. Законодательством Российской Федерации установлено, что нормы жилой площади регулируются органами местного самоуправления [2], но в среднем по России данные нормативы равны:

33 кв. м на человека;

42 кв. м для семьи, которая состоит из двух человек;

18 кв. м на члена семьи, в которой три и более человек.

В качестве стоимости 1 кв. метра жилой недвижимости будем использовать среднюю рыночную стоимость квадратного метра, различную для разных регионов.

Данная методика оценки будет актуальна только для тех слоев населения, чьи доходы находятся на уровне средней медианной заработной платы, так как для них ипотечное кредитование доступно. Средняя медианная заработная плата в РФ в 2020 году составила 34 335 рублей на человека.

Необходимо также учитывать ставку ипотечного кредитования. В 2020 году средняя ставка по ипотеке в России, по данным Центробанка, составила 7,28 %.

Таким образом, ежемесячный платеж аннуитетного типа по ипотеке составит:

$$П = (Ц * S - 15\%) * (И + \frac{И}{(1+И)^{И_{\text{мес}}}-1}) , \quad (1)$$

где П – ежемесячный платеж по ипотеке; Ц – средняя стоимость квадратного метра; Д – средний медианный доход; И – ставка по ипотеке; И<sub>лет</sub> – количество лет ипотечного кредитования; И<sub>месяцев</sub> – количество месяцев ипотечного кредитования; 15 % – первоначальный взнос по ипотеке; S – площадь жилой недвижимости, необходимой для комфортного проживания.

Данный показатель также можно рассчитать с помощью ипотечных калькуляторов, которые представлены на сайтах банков.

Исходя из полученного показателя, можно определить уровень доступности жилья, который будет зависеть от отношения ежемесячного платежа по ипотеке к средней медианной заработной плате:

$$ИД = 1 - \frac{П}{ЗП} , \quad (2)$$

где ИД – индекс доступности; ЗП – средняя медианная заработная плата.

Таким образом, в общем виде получаем величину, которая зависит от отношения ежемесячного платежа по ипотеке к доходам семьи. При значении меньше 0,3 можно говорить о недоступности жилья в принципе, так как платеж по ипотеке будет отнимать большую часть доходов, что недопустимо для нормальной жизнедеятельности. При значении от 0,4 до 0,6 можно говорить об относительной доступности жилья для населения. При этом ипотечный платеж будет все еще отнимать значительную долю доходов населения, но при разумной экономии домохозяйство может позволить себе приобрести жилье. При значении показателя больше 0,6 можно говорить о доступности жилья для населения.

Важно отметить, что в расчетах учитывается первоначальный взнос по ипотеке в размере 15 % от стоимости жилья. Это усредненное значение, необходимое для выдачи ипотечного кредита. Обычно данный взнос составляет от 10 до 30 % от стоимости жилья.

### Результаты

Рассчитаем доступность жилья по предложенной методике для семьи из 3 человек, проживающей в Уфе.

В данных Росстата на момент подготовки статьи указана только средняя заработная плата по г. Уфе за 2020 год, поэтому в связи с отсутствием иных данных будем использовать это значение вместо средней медианной заработной платы. Данное значение составляет 37 657 рублей в месяц.

По данным Приказа Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре от 13 октября 2020 года № 255 «О показателях средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья в городских округах, городских поселениях и муниципальных районах Республики Башкортостан на IV квартал 2020 года» стоимость 1 квадратного метра на рынке Уфы составила 47 047 рублей [3]. Тем не менее, среднерыночные значения цен на квартиры, определенные аналитиками рынка недвижимости риэлтерской компании «Этажи», значительно отличаются (см. таблицу).

### Средняя цена предложения на рынке жилой недвижимости в Уфе в 2020 году

Тип недвижимости	Средняя цена предложения
1-комнатные	80 624 руб./кв.м
2-комнатные	72 645 руб./кв.м
3-комнатные	74 739 руб./кв.м
Пансионат	61 054 руб./кв.м
4-комнатные	75 576 руб./кв.м

Источник [1].

Так как Государственный комитет Республики Башкортостан по строительству и архитектуре устанавливает норматив стоимости исключительно для расчета выплаты субсидии на улучшение жилищных условий, будем использовать реальные цены, представленные компанией «Этажи». Предположим, что семья приобретает двухкомнатную квартиру, ввиду их сравнительной дешевизны на рынке.

Тогда для случая покупки квартиры в Уфе в 2020 году размером 54 кв. метра в ипотеку под 7,28 % годовых на 20 лет (так как это оптимальный срок для минимизации ипотечного платежа) получим следующие данные:

$$П = ((72645 * 54) - 15\%) * (7,28 + \frac{7,28}{(1 + 7,28)^{240} - 1})$$

$$П = 27\,258 \text{ рублей}$$

Ежемесячный платеж по ипотеке составит 27 258 рублей. Так как семья состоит из трех человек, один из которых – ребенок, не получающий дохода, учитывается только заработная плата двух родителей.

$$ИД = 1 - \frac{27\,258}{37\,657 * 2}$$

$$ИД = 0,6$$

### Обсуждение

Таким образом, индекс доступности жилья для Уфы в 2020 году составлял 0,6, то есть можно говорить об относительной доступности жилья для населения. Иными словами, на оплату ипотечного кредита ежемесячно семья будет отдавать 40% общих доходов. Важно отметить, что первоначальный взнос по ипотеке мы учитывали, как имеющиеся накопления семьи в размере 588 424,5 рублей, но также допустимо использование материнского капитала и накоплений.

При расчете этого показателя для одинокого человека на покупку однокомнатной квартиры 33 кв. метра стоимостью 80 624 рублей за кв. метр со средними доходов получаем индекс доступности, равный 0,5. То есть, платеж по ипотеке будет отнимать более 50 % дохода.

Важно отметить, что в расчетах использовались данные среднего дохода по региону, в виду отсутствия иных данных. Как правило, среднее медианное значение значительно ниже, а, следовательно, ниже будет и индекс доступности жилья.

Таким образом, наилучшими путями повышения доступности жилья исходя из представленной методики является регулирование ставки по ипотеке и снижение стоимости жилой недвижимости на рынке, а также увеличение доходов населения.

### **Заключение**

В качестве главного преимущества данной методики можно выделить возможность учета фактора ипотеки, что дает возможность отслеживать изменение доступности жилья в связи с изменением ставки ипотечного кредитования. А также простоту использования методики, так как размер платежа по ипотеке легко определить с помощью уже имеющихся онлайн- калькуляторов на сайтах банков. Отметим, что в представленном примере речь шла об идеальной ситуации, когда работают два человека в семье, имея равные доходы на уровне средней заработной платы по городу на протяжении всех 20 лет ипотечного кредитования. В действительности ситуация, связанная с доступностью жилья, складывается, как правило, гораздо более сложная.

### **Литература**

1. Аналитика рынка недвижимости г. Уфы [Электронный ресурс]. URL: [https://ufa.etagi.com/analytics/?city\\_id=254&class=flats&date\\_from=2021-01-01&date\\_to=2021-01-31&resolution=70&country\\_id=1](https://ufa.etagi.com/analytics/?city_id=254&class=flats&date_from=2021-01-01&date_to=2021-01-31&resolution=70&country_id=1)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 188-ФЗ: [принят Государственной думой 29 декабря 2004 года]: (с изменениями и дополнениями) // СПС «Гарант».
3. О показателях средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья в городских округах, городских поселениях и муниципальных районах Республики Башкортостан на IV квартал 2020 года: Приказ Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре от 13 октября 2020 года № 255 // СПС «Гарант».