

**Новая методика  
оценки доступности  
жилья: эскалация  
возможностей**



К.т.н. Г.М. Стерник  
А.А. Апальков  
(РЭУ им. Г.В. Плеханова)

# Процесс формирования рынка доступного жилья

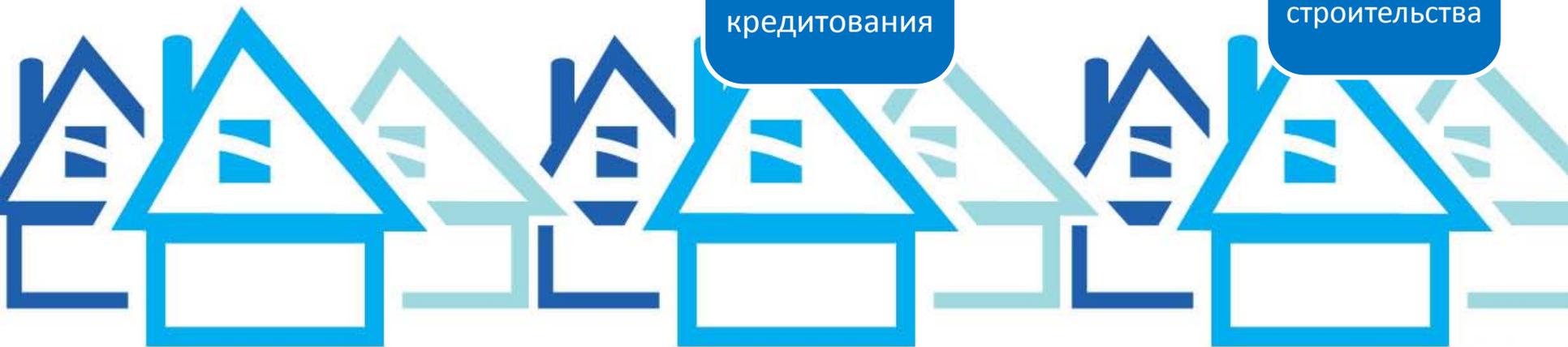
**Формирование  
рынка доступного  
жилья**



создание условий для  
увеличения  
платежеспособного  
спроса населения на  
жилье

развития  
ипотечного  
жилищного  
кредитования

и увеличения  
объемов  
жилищного  
строительства



# Базовая методика ХАБИТАТ ООН

## Коэффициент доступности жилья

↑  
используется для  
межстрановых  
сопоставлений уровня  
жизни населения

$$k_d(V, I) = V / I = \frac{S \cdot P}{I}$$

Кд – коэффициент доступности  
V – средняя стоимость приобретаемой  
квартиры, тыс. руб.;

I – средний годовой доход типовой  
семьи, тыс. руб.;

$$V = S \cdot P$$

S - общая площадь квартиры, кв.м.

P – средняя цена кв.м. квартиры



Медианная цена  
типовой квартиры

---

Совокупный годовой  
доход средней семьи



Показывает число лет, в течение которого  
семья может накопить из текущих доходов  
сумму, необходимую для приобретения  
квартиры.



# Программа «Жилище»

В Стратегии развития жилищного строительства до 2020 года, Минрегион заложил коэффициент доступности жилья как один из целевых показателей, при этом внес следующие изменения в методику:

Расчет ведется не для медианных, а для среднеарифметических значений душевого дохода и цены 1 кв. м жилья

Размер средней квартиры принят 54 кв. м (из расчета средней обеспеченности жильем 18 кв. м на человека)

Численность средней семьи принята 3 человека (округление в большую сторону от реальных 2,7).



# НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕТОДИКИ :

- переход от использования средних по рынку удельных цен к дифференцированным по классу качества (средним удельным ценам и размерам квартир) для расчета Кд каждой из групп населения.

- переход от дифференциации населения по уровню дохода в соответствии с экспертными оценками «класса населения» к дифференциации на основе статистических данных о децильных, квинтильных или иных доходных группах, представляемых Росстатом.



-использование расчетного выбора соответствия «группа населения по доходам – объект наилучшего класса, доступный данной группе вместо экспертного сопоставления каждому «классу населения» одного класса качества жилья».

- переход от оценки доступности жилья по одному показателю к оценке по двум и разработка порядка расчета второго показателя – доли населения, которой жилье доступно (как без учета ипотеки, так и с учетом ипотечной поддержки)

- уточнение порядка формирования классов качества жилья, влияющего на среднюю площадь квартир и среднюю удельную цену в каждом классе, в связи с разработкой в 2011 году «Единой методики классифицирования строящихся жилых домов по потребительскому классу (качеству)»



# Новая методика оценки доступности жилья для населения включает следующие этапы:

## Без учета ипотеки

$$k_d(V, I, ПМ) = \frac{V}{(I - ПМ)} = \frac{S \cdot P}{(I - ПМ)}$$

при  $I > ПМ$

иначе  $k_d \rightarrow \infty$

$$I = 12 \times I_d \times nс$$

$$S = (S_n - S_{и})$$

где  $V$  – средняя стоимость приобретаемой квартиры, тыс. руб.;

$I$  – средний годовой доход типовой семьи, тыс. руб.;

$I_d$  – месячный душевой доход;

$ПМ$  – годовой прожиточный минимум семьи, тыс. руб.;

$S_n$  – площадь приобретаемой квартиры, кв. м;

$S_{и}$  – площадь имеющегося жилья, кв. м;

$P$  – средняя удельная цена приобретаемой и имеющейся квартиры, тыс. руб./кв. м.

## С учетом ипотеки

$$k_{ду} = \frac{\alpha_{пв} \cdot V + V_d}{(I - ПМ)}$$

при  $Аб \cdot I > 12PMT(n, j)$

иначе  $K_{ду} = K\partial$

$$PMT = \frac{B_0}{\frac{1 - (1 + j/m)^{-mn}}{j/m}}$$

где  $\alpha_{пв}$  – доля первоначального взноса в стоимости квартиры, %;

$V_d = d \cdot V / 100$  – дополнительные затраты заемщика при получении кредита, руб.;

$Аб$  – максимальная доля годового дохода семьи, допускаемая банковским андеррайтингом для выдача кредита, %;

$PMT(n, j)$  – сумма ежемесячных выплат по обслуживанию кредита, руб.;

$n$  – срок кредитования, лет;

$j$  – годовая ставка кредита, %;

$d$  – доп. расходы от стоимости квартиры, %

$B_0 = V(1 - \alpha_{пв})$  – размер ипотечной ссуды;

$m$  – число начислений/ выплат в год ( $m=12$ ).

# Исходные данные для расчета показателей доступности жилья для населения Москвы в 2012г.

<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>	<i>Источник данных</i>
Численность населения, чел.	11 980	Россия в цифрах. 2013 : крат. стат. сб. М. : Федеральная служба государственной статистики, 2013 (с. 93, табл. 5.4; с. 138, табл. 7.9. URL: <a href="http://gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_11sub.htm">gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_11sub.htm</a>
Средний размер домохозяйства, чел.	2,6	<a href="http://gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/vol6pdf-m.html">gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/vol6pdf-m.html</a>
Среднемесячный денежный душевой доход, р./чел.	48 621,6	Петербургский правовой портал (1997–2013 годы). URL: <a href="http://ppt.ru/info/?id=4">http://ppt.ru/info/?id=4</a>

# Исходные данные для расчета показателей доступности жилья для населения Москвы в 2012г.

<b>Распределение населения по доходам</b>				<b>Источник данных</b>
<i>№ группы</i>	<i>Месячные доходы, тыс. р.</i>	<i>Доля населения в группе, %</i>	<i>Средний доход в группе, тыс. р.</i>	
1	до 10	10,9	5,0	Россия в цифрах. 2013 : крат. стат. сб. М. : Федеральная служба государственной статистики, 2013 (с. 93, табл. 5.4; с. 138, табл. 7.9. URL: <a href="http://gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_11sub.htm">gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_11sub.htm</a>  <a href="http://gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/vol6pdf-m.html">gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/vol6pdf-m.html</a>
2	до 20	18,6	15,0	
3	до 30	24,6	25,0	
4	до 40	11,0	35,0	
5	до 50	6,0	45,0	
6	до 70	9,5	60,0	
7	до 90	5,5	80,0	
8	до 150	6,7	125,0	
9	до 250	4,2	255,0	
10	св. 250	1,0	750,0	

# Исходные данные для расчета показателей доступности жилья для населения Москвы в 2012г.

<i>Средняя удельная цена квартиры в декабре на первичном рынке, тыс. р./кв. м</i>	
По всем классам	239,5
Эконом-класс	122,9
Комфорт-класс	170,8
Бизнес-класс	209,9
Элитный класс	420,0
<i>Средняя площадь квартиры на первичном рынке, кв. м</i>	
По всем классам	75,0
Комната*	18,0
Эконом-класс	50,0
Комфорт-класс	60,0
Бизнес-класс	110,0
Элитный класс	160,0

Источник данных: ООО Sternik's Consulting

\* Средняя площадь жилья, приобретаемого в альтернативных сделках (разность площади приобретаемой квартиры и собственного жилья).

**Рассчитывается средневзвешенное по доле населения в группе значение Кд для каждой группы.**



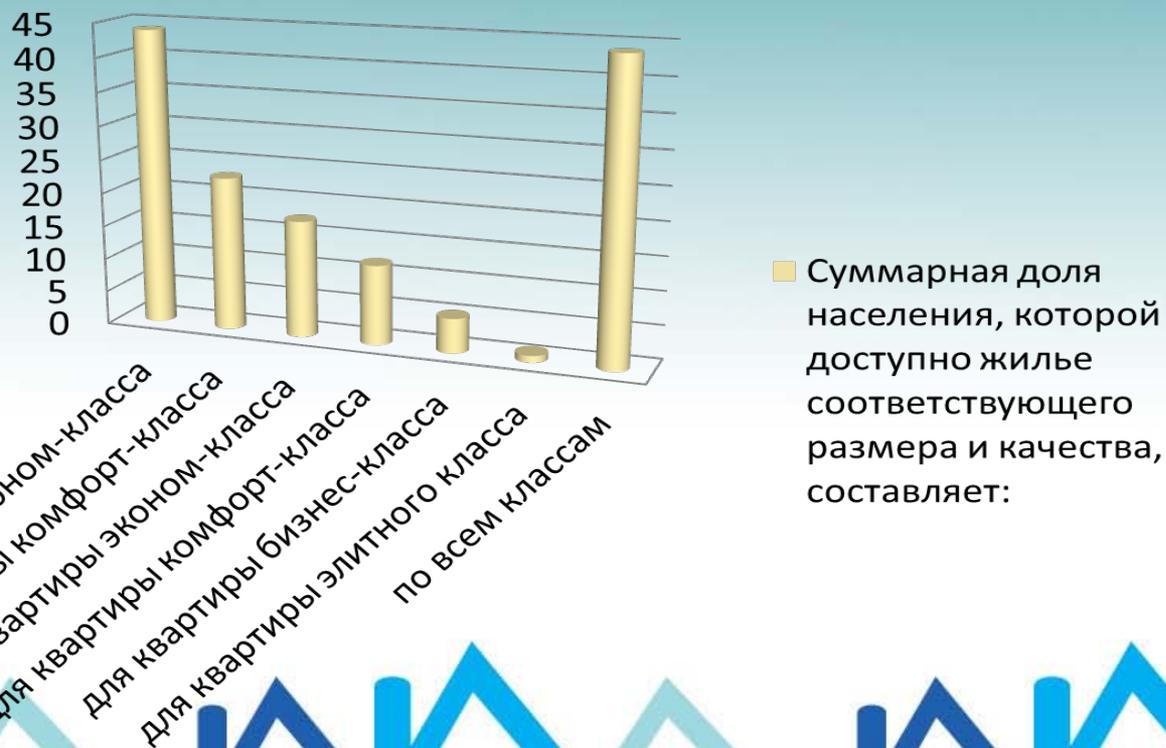
**Данный подход расширяет возможности анализа состояния проблемы как за счет дифференцированного расчета для различных групп населения и различных по характеристикам (классу качества и размерам) объектов, так и за счет расчета двух показателей – коэффициента доступности и доли населения, которой жильё доступно.**



**Расчеты по базовой методике (54 кв. м, 3 человека) показали, что фактические значения коэффициента доступности, средние по Москве составили в 2012 году 11,3 года (жильё существенно недоступно - severely unaffordable), доля населения, которой приобретение жилья за собственные средства (без учета ипотеки) доступно, по базовой методике не определяется.**



При расчете по новой методике (дифференциация по доходным группам и классу качества жилья, 2,6 человека, ПМ = 9747 руб./месяц на человека) для отдельных групп населения расчеты показали, что в целом доступность жилья существенно выше, чем при расчете по базовой методике



**Таким образом, расчет по новой методике показывает, что приобретение за собственные средства жилья такого размера и качества, который может себе позволить потребитель в соответствии с его финансовыми ресурсами, в том числе с зачетом имеющегося жилья, доступно для 43,9% москвичей, средневзвешенный (без учета группы 1) коэффициент доступности составляет 5,5 года.**

*Правильность оптимистических оценок доступности подтверждается самим фактом функционирования рынка купли-продажи и покупательской активности на рынке недвижимости.*

