

## АНАЛИЗ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ РЕГИОНОВ РФ ПО СТЕПЕНИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

© 2013 А.С. Котельникова\*

**Ключевые слова:** доступность жилья, дифференциация регионов, рынок жилья, коэффициент доступности жилья.

Рассматриваются различные методы исследования доступности жилья населению. Предложен подход к оценке доступности жилья с помощью интегрального показателя - коэффициента доступности жилья (КДЖ). Раскрывается динамика КДЖ по стране, на его основе дан рейтинг федеральных округов. Для отражения дифференциации регионов РФ представлены результаты кластерного анализа по авторской системе показателей, состоящей из трех блоков, каждый из которых включает в себя факторные признаки.

Одной из важнейших государственных задач, направленных на улучшение уровня жизни населения и повышение благосостояния страны в целом, является решение жилищной проблемы.

В настоящее время наблюдается значительная диспропорция между потребностями населения и предложением на рынке жилья<sup>1</sup>.

Недостаточный объем жилищного строительства, низкий уровень обеспеченности населения жильем, рост цен, увеличивающиеся темпы выбытия жилищного фонда из-за ветхости и аварийного состояния значительно обостряют вопрос обеспеченности и доступности жилья населению.

Проблема улучшения жилищных условий получила отражение в приоритетном национальном проекте "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", который реализуется в нашей стране с 2002 г.

Часто употребляемое в последние годы понятие "доступное жилье" на российском рынке все еще не имеет однозначной трактовки. Стоит отметить, что термин пришел в Россию недавно. В международном профессиональном обороте в области жилищной политики используются два понятия: "affordability" и "accessibility", переводящиеся на русский язык как "доступность".

"Доступность" в значении английского "affordability" имеет однозначное толкование социальной направленности и трактуется как возможность обеспечения адекватным жильем тех категорий населения, которые не мо-

гут самостоятельно его приобрести на рыночных условиях, т.е. как синоним социального жилья.

В документах ООН доступным жильем называется жилье стандартного качества, предоставляемое по более низким ценам, чем в целом оно предлагается на местном жилищном рынке.

Термин "accessibility" в значении "доступность" имеет совершенно иное наполнение: достаточное предложение жилья на свободном рынке для всех рыночных механизмов его приобретения или аренды<sup>2</sup>.

Несомненно, доступность жилья зависит от социально-экономических характеристик текущего уровня благосостояния населения, параметров бюджетной и кредитно-финансовой системы, качества жилья, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда.

Одним из подходов к исследованию доступности жилья является расчет интегрального показателя - коэффициента доступности жилья (КДЖ). Вопрос расчета этого коэффициента широко обсуждается и вызывает интерес у многих специалистов, занимающихся вопросами, связанными с исследованием жилищных вопросов. С одной стороны, показатель доступности жилья - это один из ключевых индикаторов, широко применяемый в мировой практике. С другой стороны, нет единого мнения относительно методологии расчета показателя.

\* Котельникова Анна Сергеевна, аспирант Самарского государственного экономического университета.  
E-mail: mycartoon@mail.ru.

Исследователями предложено значительное количество методик расчета коэффициента доступности жилья, однако интерпретация всех индексов сводится к тому, сколько лет необходимо затратить семье (размер семьи варьируется) для приобретения квартиры (площадь квартиры также различна). Методики в различной мере учитывают параметры, характеризующие начальный этап (наличие сбережений, жилья и т.д.) и возможность изменения цен и условий на приобретение жилья в будущем периоде.

Рассмотрим более подробно используемые ныне методики расчета коэффициента доступности жилья. В качестве отправной точки для определения доступности жилья рассматривается коэффициент доступности жилья, рассчитываемый по методике ООН (программа “Хабитат”). Он применяется в межстрановых сравнениях по развитию населенных пунктов. Это наиболее простой индекс, который подходит для примерной оценки ситуации. Для расчета данного индекса используются данные о среднем доходе домохозяйства (для России - рублей в год) и средней стоимости жилья, причем расчет проводится для домохозяйства, состоящего из одного человека, и учитывается средняя стоимость жилья (без привязки к площади квартиры).

$$КДЖ_{ООН} = \frac{V}{I},$$

где  $КДЖ_{ООН}$  - коэффициент доступности жилья, лет;  $V$  - средняя стоимость типовой квартиры, руб.;  $I$  - средний совокупный годовой доход домохозяйства, состоящего из одного человека, руб.

По данной методике предполагается, что средняя стоимость жилья должна отражать медианное значение стоимости и площади реально продаваемого на определенной территории за некоторый период времени жилья, что позволило бы оценить доступность именно стандартного, “массового” жилья. В РФ централизованной базы учета сделок с жилой недвижимостью нет, поэтому для расчетов используется “среднее значение”, а не “медианное”, т.е. средняя стоимость жилья общей площадью 54 м<sup>2</sup>.

Оценка расхождения, возникающая при замене показателя “медианная стоимость

жилья” на “среднюю стоимость стандартного жилья для домохозяйства из трех человек”, по оценке экспертов, составляет примерно 8% (при этом значение медианной площади жилья в РФ оценено в 54 м<sup>2</sup> общей площади)<sup>3</sup>.

Однако в ряде российских публикаций используются другие стандарты площади жилья, что делает невозможным сравнение полученных авторами результатов со значениями, рассчитанными для медианной площади.

Многообразие методик расчета коэффициента доступности жилья, в частности в РФ, можно объяснить множеством нюансов, в первую очередь касающихся наличия и объема официальной статистической информации по данному вопросу.

Данные официальной и доступной для большинства исследователей статистики о стоимости жилья существенно расходятся с информацией риелторов. При этом необходимо принять во внимание, что риелторские компании, как правило, работают на локальных рынках жилья, сформировавшихся в отдельно взятом населенном пункте, преимущественно в административных центрах. По оценкам специалистов, расхождение между показателями стоимости жилья может составлять более 30%. Данные риелторов, безусловно, более объективно характеризуют ситуацию на локальных рынках, однако использование такой информации для оценки цен на жилье в субъекте РФ в целом затруднено отсутствием данных в свободном доступе и ведет к значительным искажениям из-за неполного охвата всех населенных пунктов региона.

Значение среднедушевого дохода, согласно методологии расчета, определяется Росстатом с учетом всех категорий граждан: как работающих, так и неработающих. Таким образом, выбирая методику расчета коэффициента доступности жилья и оценивая среднее значение доходов домохозяйства, необходимо понимать, что учет доходов только работающих членов приведет к завышению значений коэффициента и некорректному выводу о более низкой доступности жилья для такого домохозяйства<sup>4</sup>.

Относительно использования данных о доходах также существует проблема исполь-

зования среднего и медианного значения. Средние доходы в России в 2006 г. были в 1,3 раза выше, чем медианные, что при оценке КДЖ с использованием усредненного значения показателя ведет к завышению значения доступности жилья.

В Федеральной целевой программе (ФЦП) “Жилище”, положенной в основу жилищной политики Правительства РФ, для расчета доступности жилья используется методика “ООН-Хабитат”, но предполагается, что домохозяйство состоит из трех человек, а площадь необходимой квартиры составляет 54 м<sup>2</sup>.

$$КДЖ_1 = \frac{P \cdot S}{I \cdot N},$$

где  $P$  - средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, руб.;  $S$  - общая площадь жилья, м<sup>2</sup>;  $I$  - средний совокупный годовой доход домохозяйства, состоящего из одного человека, руб.;  $N$  - количество человек в домохозяйстве.

Пример:  $S = 54$  м<sup>2</sup>, а  $N = 3$  чел. (предполагается, что домохозяйство состоит из 2 взрослых и 1 ребенка).

В методиках расчета коэффициента доступности жилья, используемой ООН и в ФЦП, показатель рассчитывается исходя из величины среднедушевых доходов, предполагая, что в семье нет никаких расходов, что не позволяет использовать получаемый результат в качестве хорошего ориентира при планировании, так как домохозяйство не может существовать, не неся при этом никаких затрат.

В следующей модификации расчета коэффициента доступности жилья предлагается включить в расчет показателя расходы домохозяйства на уровне прожиточного минимума. Предполагая, что стремление приобрести жилье столь велико, что домохозяйство готово свести свои расходы к минимуму. В таком случае коэффициент доступности жилья будет рассчитываться по формуле

$$КДЖ_2 = \frac{P \cdot S}{(I - E) \cdot N},$$

где  $E$  - величина прожиточного минимума на одного члена домохозяйства, руб. в год.

На наш взгляд, каждая из приведенных выше формул имеет ряд недостатков и опи-

сывает исследуемое явление в несколько “оптимистичном” свете. Ввиду того, что нет единого подхода к оценке доступности жилья на основе КДЖ, нами был предложен подход, который, на наш взгляд, помогает наиболее реалистично оценить доступность жилья населению в регионах нашей страны. Модифицированная формула приняла вид

$$КДЖ = \frac{P \cdot S}{(I - E') \cdot N},$$

где  $P$  - средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке, руб.;  $S$  - общая площадь приобретаемого жилья, м<sup>2</sup>;  $I$  - средний совокупный годовой доход домохозяйства, состоящего из одного человека, руб.;  $E'$  - среднегодовая величина потребительских расходов на одного члена домохозяйства, руб.;  $N$  - количество человек в домохозяйстве (2 взрослых и 1 ребенок).

Мы считаем использование в расчетах цен именно первичного рынка жилья ( $P$ ) объективным, опираясь на предположение о том, что первоочередным рассматриваемым вариантом при выходе покупателя на рынок является именно квартира первичного рынка. Следовательно, при определении средней стоимости квартиры будет учитываться средний размер введенной в эксплуатацию квартиры в рассматриваемом году в РФ ( $S$ ). Использование показателя потребительских расходов ( $E'$ ) представляется обоснованным, так как, например, устанавливаемая величина прожиточного минимума зачастую значительно меньше реальных затрат домохозяйства.

Динамика КДЖ в РФ, рассчитанного на основе официальной статистической информации, опубликованной в статистическом сборнике “Регионы России 2012”, и на основе приведенной выше формулы, представлена на рис. 1.

Данная диаграмма (рис. 1) иллюстрирует скачкообразное изменение анализируемого показателя: в период с 2000 по 2003 г. КДЖ снижался, а значит, доступность жилья в стране росла, в 2004 г. значение показателя снова увеличилось, а с 2005 г. стала проследиваться тенденция к его росту, иными словами, доступность жилья падала. Но достигнув в кризисном 2008 г. максимального значения в 31,4 года, КДЖ снова резко снизился до 22 лет, и далее сохранил тенденцию

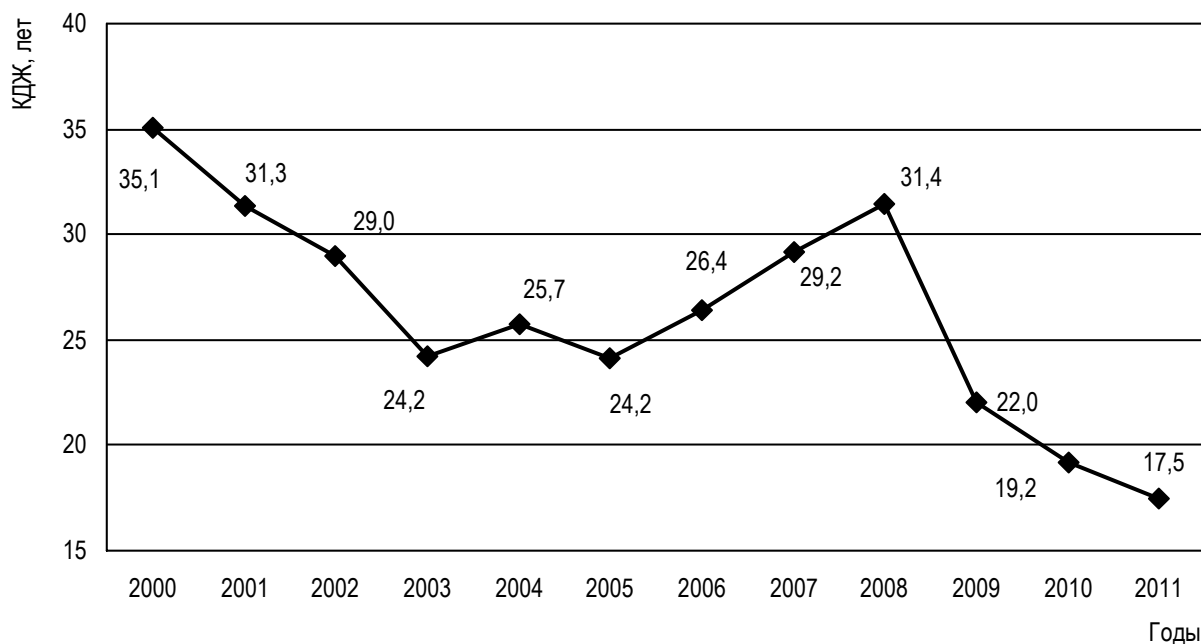


Рис. 1. Динамика коэффициента доступности жилья на первичном рынке жилья в РФ

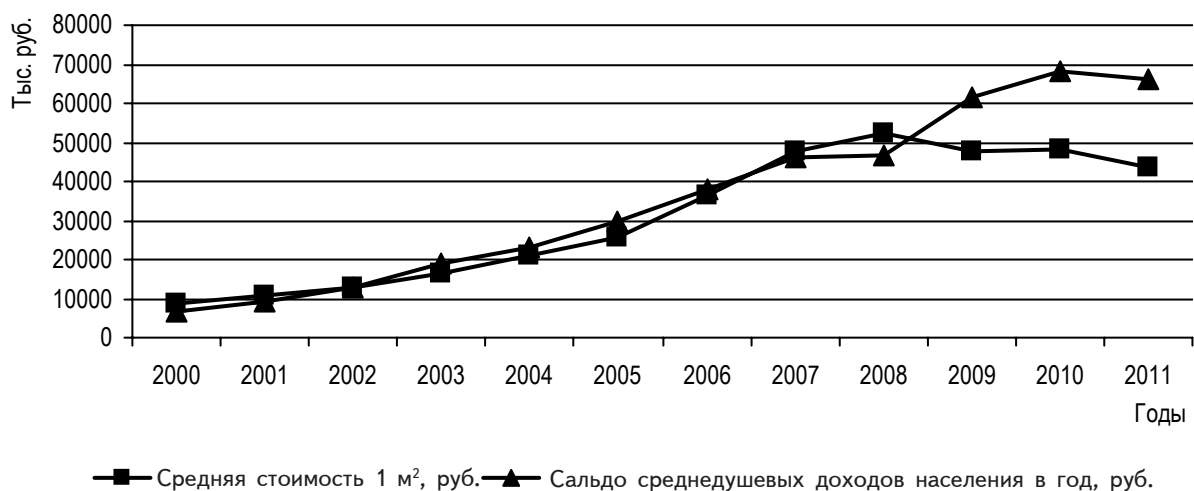


Рис. 2. Динамика средней стоимости 1 м² на первичном рынке жилья и сальдо среднедушевых денежных доходов в РФ

спада. На такое резкое снижение в первую очередь повлиял стоимостный фактор, так как в 2009 г. средняя стоимость 1 м² впервые снизилась, а сальдо среднедушевых денежных доходов (после вычета среднедушевых потребительских расходов) продолжало расти (рис. 2).

Специфика Российской Федерации заключается в высоком уровне дифференциации регионов как по социально-экономическому уровню развития, так и по географическому расположению, природно-климатическим условиям, по историческим условиям развития, которые имели локальное влияние

и тем самым определили ситуацию, сложившуюся на рынке жилья именно на данной территории. Такая специфика территории РФ затрудняет выработку единой схемы действий, одинаково эффективной для всех регионов.

В таблице представлен рейтинг федеральных округов РФ по предложенному КДЖ в 2011 г., где первое место занимает федеральный округ с наиболее доступным жильем. Значения КДЖ федеральных округов и отклонения этих значений от КДЖ РФ показывают, сколь высока степень различий доступности жилья в нашей стране.

**Рейтинг федеральных округов РФ по степени доступности жилья  
(по методу КДЖ)**

Субъект РФ	КДЖ, лет	Место	Отклонение от КДЖ РФ
<b>Российская Федерация</b>	<b>17,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Центральный федеральный округ	16,8	5	-0,7
Северо-Западный федеральный округ	16,6	4	-0,9
Южный федеральный округ	34,4	8	16,9
Северо-Кавказский федеральный округ	19,2	7	1,7
Приволжский федеральный округ	19,0	6	1,5
Уральский федеральный округ	12,5	2	-5,0
Сибирский федеральный округ	15,9	3	-1,6
Дальневосточный федеральный округ	11,6	1	-5,9

Альтернативным методом исследования доступности жилья населению выступает комплексный подход, а именно кластерный анализ. Важнейшим этапом, предшествующим непосредственному разбиению совокупности на кластеры, является составление системы показателей, состоящей из факторных признаков<sup>5</sup>.

На основе проведенного теоретического анализа ввиду отсутствия единой системы

показателей нами была составлена система, включающая в себя 3 блока факторных признаков, каждый из которых, по нашему мнению, является неотъемлемой частью характеристики доступности жилья. Таким образом, регионы РФ были исследованы по уровню доступности жилья населению через совокупность показателей (рис. 3)<sup>6</sup>.

Для более наглядного представления дифференциации регионов по доступности

Доступность жилья		
Уровень экономического благосостояния населения	Качество жилья	Ценовой фактор
Валовой региональный продукт, руб. на душу населения; <b>X1</b>	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной горячим водоснабжением, %; <b>X14</b>	Средняя стоимость на рынке первичного жилья, руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади; <b>X15</b>
Уровень безработицы, %; <b>X9</b>	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной ванными, %; <b>X13</b>	
Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения, установленная в субъектах РФ, руб. в месяц; <b>X7</b>	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной водопроводом, %; <b>X10</b>	
Ежемесячные среднедушевые доходы населения, скорректированные на величину среднемесячных потребительских расходов, руб.; <b>X6</b>	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной канализацией, %; <b>X11</b>	
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м <sup>2</sup> ; <b>X8</b>	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной отоплением, %; <b>X12</b>	
Средний размер банковских вкладов (депозита) физических лиц на рублевых и валютных счетах в сберегательном банке РФ, руб.; <b>X2</b>	Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %; <b>X5</b>	
Объем инвестиций в основной капитал в расчете на душу населения, руб.; <b>X3</b>		
Ввод в действие жилых домов, м <sup>2</sup> на 1000 чел. населения; <b>X4</b>		

Рис. 3. Система показателей, характеризующая доступность жилья населению

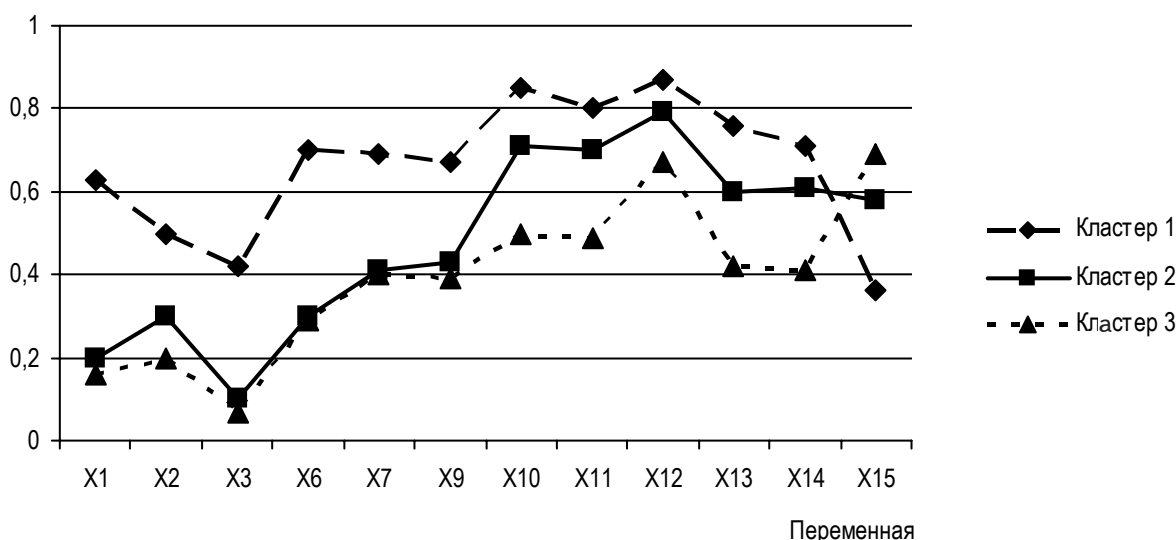


Рис. 4. Средние значения показателей, характеризующих доступность жилья населению РФ в трех кластерах (по данным за 2011 г.)

жилья вся совокупность была разбита на 3 кластера, адекватность чего подтверждена новым графиком средних (рис. 4).

Итак, в первый кластер попали г. Москва г. Санкт-Петербург, Камчатский край, Республика Саха (Якутия). Им характерны самые высокие средние значения уровня экономического благосостояния населения, качество предоставляемого жилья также является самым высоким среди полученных кластеров. Однако один из важнейших для вхождения граждан на рынок жилья факторов - средняя стоимость на рынке первичного жилья, руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади - имеет очень высокое среднее значение, что не способствует повышению доступности жилья гражданам в рассматриваемых регионах.

Второй по численности кластер включает в себя 27 регионов (Брянская область, Алтайский край, Амурская область, Архангельская область, Вологодская область, Еврейская автономная область, Забайкальский край, Ивановская область, Кировская область, Костромская область, Курганская область, Курская область, Новгородская область, Омская область, Псковская область, Республика Алтай, Республика Башкортостан, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Калмыкия, Республика Мордовия, Республика Тыва, Республика Хакасия, Смоленская область, Тамбовская область, Тверская область, Чувашская Республика). Им харак-

терны самые низкие значения ценового фактора, но вместе с тем и самое низкое качество жилья. Несмотря на то, что здесь среднее значение стоимости 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке жилья ниже, чем в других кластерах, нельзя однозначно охарактеризовать уровень доступности жилья в этих регионах как высокий. Средние значения показателей, отражающих экономическое благосостояние граждан в регионах, самые низкие, а это значит, что даже при низких ценах выход на первичный рынок жилья гражданам будет затруднителен.

Более сбалансированным, с точки зрения доступности жилья, является самый многочисленный второй кластер (остальные 40 регионов, в том числе Самарская область). Здесь относительно невысокий уровень экономического благосостояния населения уравновешивается сравнительно высоким качеством жилья. А среднее значение ценового фактора, находящееся между средними первого и третьего кластеров, свидетельствует о наиболее удачном сочетании всех факторов, позволяющем гражданам приобрести первичное жилье в своем регионе.

Другими словами, понятие "доступность жилья" не может иметь однозначной трактовки, так как его нельзя ограничить лишь только ценовыми параметрами, параметрами качества жилья или параметрами экономического благосостояния населения страны.

Необходимо рассматривать все приведенные выше индикаторы в неразрывной связи: так, например, цена жилья во многом зависит и от экономического благосостояния населения, и от качества жилья. Например, увеличение затрат на техническое обслуживание, реконструкцию и модернизацию жилья приводит к повышению его стоимости. Рост цен на рынке жилья делает выгодными затраты на его содержание и новое строительство. При низких ценах жилье часто становится невыгодно содержать, степень и скорость его износа увеличиваются, качество предоставляемого жилья падает.

---

<sup>1</sup> *Чистик О.Ф.* Статистический подход к исследованию потребительского рынка // Экон. науки. 2009. □ 6 (55). С. 283.

<sup>2</sup> *Кошман Н., Пономарев В., Глинский К.* Актуальные вопросы жилищной политики в Российской Федерации // УрФО: Строительство. ЖКК. 2007. □ 8.

<sup>3</sup> Демоскоп Weekly. URL: [www.demoscope.ru](http://www.demoscope.ru).

<sup>4</sup> Там же.

<sup>5</sup> *Чистик О.Ф.* Рынок труда; анализ и прогнозирование // Проблемы развития предприятий: теория и практика : материалы 10-й Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 80-летию Самар. гос. экон. ун-та, 24-25 нояб. 2011 г. Ч. 2. Самара, 2011. С. 275.

<sup>6</sup> *Чистик О.Ф.* Анализ динамики и структуры важнейших макроэкономических индикаторов социально-экономического развития // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2012. □ 3 (89). С. 90.

*Поступила в редакцию 13.05.2013 г.*