

## ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

© 2009 И.А. Бойко\*

**Ключевые слова:** доступность жилья, коэффициент доступности жилья, финансовые инструменты, платежеспособный спрос, среднедушевой доход, ипотечное кредитование, субсидирование.

Дается определение категории “доступность жилья”, рассматриваются и оцениваются факторы, оказывающие влияние на величину показателя доступности жилья в Самарской области. Сделан вывод о необходимости повышения платежеспособного спроса населения с помощью развития жилищного кредитования и увеличения объемов жилищного строительства.

Несмотря на высокие темпы развития отечественного финансового рынка<sup>1</sup>, население и хозяйствующие субъекты, как и государство в целом, пока не рассматривают его институты в качестве основного механизма инвестиций в жилищный сектор. Основным источником инвестиций в жилищное строительство по-прежнему остаются либо собственные средства граждан, либо займы. Отечественный финансовый рынок испытывает недостаток ликвидности по качественным активам, а долгосрочные инвестиционные ресурсы созданных обязательных накопительных систем размещаются на финансовом рынке неэффективно.

Нерешенность данных проблем проявляется в том, что участники рынка жилья - покупатели, с одной стороны, и застройщики, с другой стороны, - испытывают недостаток финансовых активов для инвестирования в жилищное строительство. Такая тенденция в развитии рынка жилищного строительства рождает серьезные проблемы для решения задач, определенных приоритетным национальным проектом “Доступное и комфортное жилье - гражданам России”.

Поддержание платежеспособного спроса населения на рынке жилья становится особенно актуальным в условиях финансового кризиса. Развитие различных финансовых инструментов позволит мобилизовать внебюджетные ресурсы общества и направить их в кредитно-финансовую сферу посредством развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, перехода от практики строительства жилья за счет бюджетных средств и его последующего бесплат-

ного распределения к приобретению населением готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств.

Возможность улучшить жилищные условия является сложной категорией, в которой тесно переплетаются социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценообразования в сфере жилищного строительства.

В международной практике термин “доступность жилья” означает возможность приобретения жилья потребителем и оценивается с помощью коэффициента доступности жилья. Он вычисляется в процессе сопоставления доходов населения с ценами, сложившимися на рынке конкретно выбранного региона и измеряется как отношение средней стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 м<sup>2</sup>) к среднему годовому доходу семьи из трех человек. Коэффициент доступности показывает, сколько лет потребуется такой семье для приобретения жилья при существующем у нее уровне дохода.

Данный коэффициент рассчитывается по формуле

$$K_d = (C \cdot S) / (D \cdot M),$$

где  $K_d$  - коэффициент доступности жилья;  $C$  - средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, руб.;  $S$  - площадь условной квартиры, м<sup>2</sup>;  $D$  - среднедушевой доход семьи, руб./чел. в год;  $M$  - число человек в семье.

Динамика изменения показателя доступности жилья для населения Самарской области за период 2000 - 2007 гг. представлена на рис. 1.

\* Бойко Ирина Александровна, соискатель, Самарский государственный экономический университет.

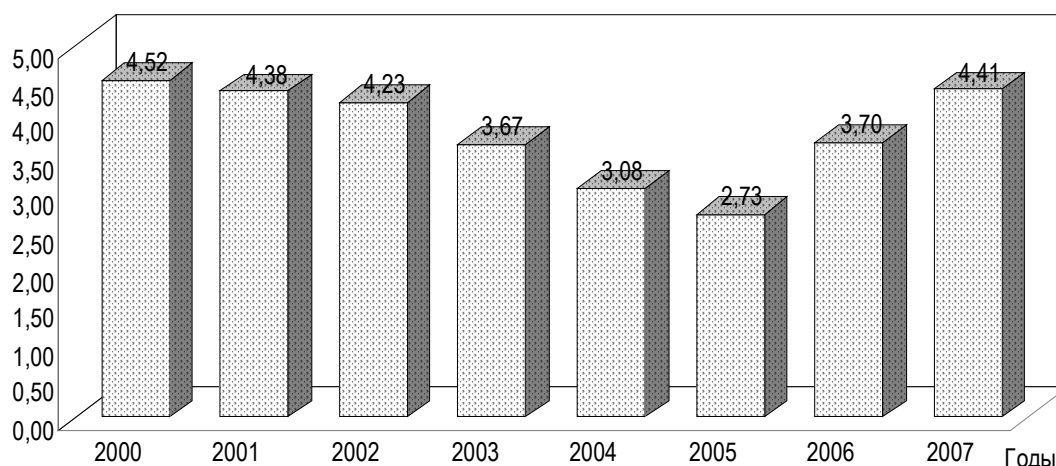


Рис. 1. Коэффициент доступности жилья в Самарской области\*

\* Источник: Строительство и инвестиции Самарской области, 2007: Стат. сб. Самара, 2008.

Анализ диаграммы позволяет сделать следующие выводы относительно изменения показателя доступности жилья в Самарской области.

1. За период 2000 - 2005 гг. происходило сокращение величины показателя с 4,52 до 2,73. Эта динамика означает, что если бы среднестатистическая самарская семья все заработанные деньги тратила только на приобретение квартиры, то, чтобы выплатить полную ее стоимость, ей понадобилось бы не менее четырех с половиной лет в 2000 г. и двух лет и девяти месяцев в 2005 г.

2. После 2005 г. наблюдается рост показателя доступности жилья с 2,73 до 4,41, что позволяет говорить об ухудшении ситуации на жилищном рынке.

По своей экономической сути коэффициент доступности жилья характеризует лишь один из факторов доступности жилья, а именно соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения. С этой точки зрения нормальным в мировой практике считаются значения коэффициента доступности жилья, не превышающие 3-5 лет. Этим международным границам значений коэффициента доступности жилья Самарская область соответствует на протяжении всего рассматриваемого периода. При этом в 2005 г. для приобретения жилья семье из трех человек надо было копить средства менее трех лет.

Безусловно, главным фактором, повлиявшим на увеличение показателя доступности, являются более высокие темпы роста цен на рынке жилья по сравнению с темпами роста доходов населения начиная с 2005 г.

В рассматриваемом периоде до конца 2005 г., прежде всего, следует отметить относительно невысокий (на уровне 20% в год) рост цен на жилье при росте реальных среднедушевых доходов населения на 15%.

Плавный рост цен на жилье, сопоставимый с ростом среднедушевых доходов населения, следует оценить как благоприятную тенденцию, позволяющую населению направлять средства на удовлетворение своих жилищных потребностей, а застройщикам - увеличивать количество строящегося жилья. Таким образом, достигается баланс спроса и предложения на жилье, показатель доступности жилья снижается.

Противоположная ситуация наблюдается начиная с 2006 г. Прежде всего, необходимо отметить резкий скачок цен на рынке жилья в среднем в 1,5 раза за год. При этом темпы роста цен на жилье значительно превышают темпы роста доходов населения. Так, темпы роста цен на жилье в год составили 148%, темпы роста реальных доходов населения остались на прежнем уровне - 112,0%. Таким образом, в 2006 - 2007 гг. в условиях ежегодного роста цен, сопоставимого с предыдущим шестилетним периодом, при неизменном уровне доходов населения произошло ухудшение показателя доступности жилья до уровня 2000 г. (с 2,73 до 4,41).

На основании вышесказанного можно сделать следующий вывод: формирование рынка доступного жилья станет возможным только при условии сбалансированного стимулирования платежеспособного спроса населения на жилплощадь и предложения на

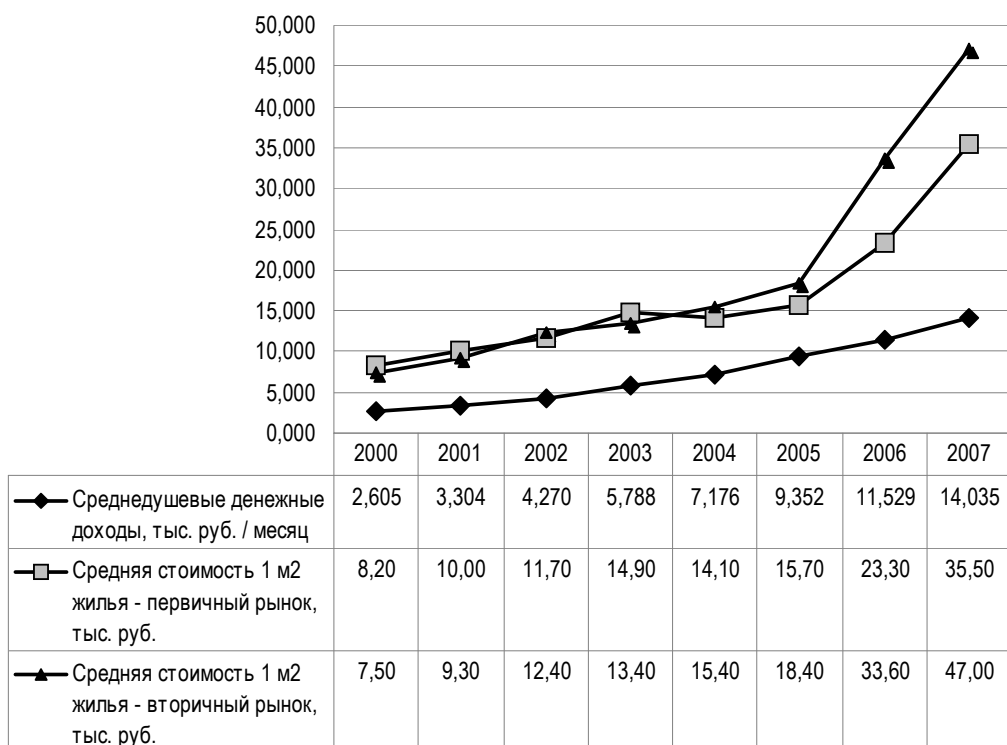


Рис. 2. Изменение уровня цен на жилье и среднедушевых доходов населения Самарской области\*

\* Источник: Российский статистический ежегодник. 2007: Стат. сб. / Росстат. М., 2007.

рынке жилья, оказывающего стабилизирующее влияние на цены.

Для стимулирования спроса на жилье необходимо прежде всего создать условия для эффективного развития таких финансовых инструментов, как жилищное кредитование, в том числе ипотечное жилищное кредитование, кредитование индивидуального жилищного строительства, различных накопительных систем, а также предпринять меры, направленные на рост доходов населения.

Платежеспособность населения определяется среднедушевыми доходами и в первую очередь влияет на доступность приобретения жилья, так как домохозяйства с высокими доходами могут не только быстрее накопить сред-

ства для приобретения жилья, но и легче получить кредитные средства на эти цели. Данные по Самарской области о ценах на жилье и денежных доходах населения подтверждают существование данной зависимости.

Если текущие и прогнозные доходы оказывают влияние на их будущую платежеспособность, т.е. возможность обслуживать кредит и нести бремя растущих обязательных платежей, то сбережения определяют в основном возможности домашних хозяйств по одновременной оплате стоимости приобретаемого жилья, оплате начального взноса или доплате к предоставляемым субсидиям при приобретении социального жилья. Структура использования денежных доходов населения представлена в табл. 1.

Таблица 1

Структура использования денежных доходов населения Самарской области (по годам), %\*

Покупка товаров и оплата услуг			Обязательные платежи и разнообразные взносы			Приобретение недвижимости			Прирост финансовых активов			Из него прирост, уменьшение (-) денег на руках у населения		
2000	2005	2006	2000	2005	2006	2000	2005	2006	2000	2005	2006	2000	2005	2006
95,8	80,2	77,0	5,2	7,8	9,1	1,5	2,3	1,9	-2,5	9,7	12,0	-15,8	-0,3	4,6

\* Рассчитано по данным ЦБ РФ. Источник: сайт www.cbr.ru.

Исходя из представленной структуры денежных расходов населения, можно с уверенностью говорить о том, что на протяжении последних шести лет сохраняется тенденция роста денежных накоплений: увеличился прирост сбережений во вкладах и ценных бумагах. Среднемесячные потребительские расходы на душу населения в 2006 г. сложились в размере 8,9 тыс. руб., превысив уровень 2005 г. на 18,6 %, в связи с чем важной проблемой становится повышение платежеспособности населения через использование финансовых инструментов рынка. Льготные и другие разнообразные формы кредитования (особенно долгосрочного), субсидирование оказывают наибольшее влияние на платежеспособность населения и доступность жилья.

ного увеличения в 2 раза к уровню предыдущего года. Указанную динамику можно охарактеризовать как закономерную. Первоначальные темпы роста всегда высоки, но когда точка отсчета с каждым годом повышается, темпы роста неизбежно замедляются.

2. Аналогичная динамика роста объемов ипотечных кредитов говорит о том, что структура финансовых активов все больше приобретает долгосрочный характер.

3. Произошло увеличение не только темпов роста, но и масштабов кредитования. Ежегодно наблюдается более чем вдвое увеличение абсолютных объемов выданных кредитов.

Еще одним показателем, отражающим повышение доступности жилья для населения, является доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандар-

Таблица 2

**Объемы кредитования на покупку жилья в Самарской области, млн.руб.\***

Показатели	Годы		
	2005	2006	2007
Объем задолженности граждан по кредитам, выданным кредитными организациями на приобретение жилья	1269,155	7338,410	17 515,200
Из них ипотечные жилищные кредиты	960,309	5093,424	14 761,600
Объем ипотечных кредитов и займов, выданных за год	1883,020	6255,000	12 758,000
Объем кредитов, выданных кредитными организациями гражданам	801,000	4133,115	9668,176
Объем займов, выданных гражданам не кредитными организациями	1082,020	2121,885	2058,000
Количество ипотечных кредитов и займов, выданных населению за год, шт.	4049,000	9282,000	11 989,000

\* Рассчитано по отчетным данным ЦБ РФ по Самарской области.

Анализ данных, представленных в табл. 2, позволяет сделать следующие выводы о развитии системы кредитования на приобретение жилья на территории Самарской области.

1. В целом наблюдается ускорение темпа роста ипотечного кредитования на цели покупки жилья. Первоначально в 2006 г. объемы ипотечного кредитования возросли в 5,6 раза. В последующем темпы роста оцениваются как стабильные на уровне ежегод-

там обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

Для оценки возможности получить ипотечный кредит используем индекс возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита. Индекс с учетом имеющихся статистических данных за период 2005 - 2007 гг. рассчитан как соотношение средних доходов домохозяйства из трех человек и доходов, которые необходимо иметь для при-

Таблица 3

**Возможность приобретения жилья с помощью ипотечного кредита в Самарской области\***

Показатели	Ед. изм.	Годы		
		2005	2006	2007
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств	%	20,00	21,10	145,00
Процентная ставка по кредитам (годовая)	%	14,00	13,00	12,50
Срок ипотечного кредита, средний	лет	20,00	25,00	21,00
Доля платежа по ипотечному кредиту в доходах заемщиков	%	30,00	30,00	25,00
Минимальный совокупный доход семьи, необходимый для приобретения жилья	тыс. руб.	13,20	15,75	30,00

\* Рассчитано по данным ЦБ РФ. Источник: сайт www.cbr.ru.

обретения стандартного жилья размером 54 м<sup>2</sup> с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях (табл. 3).

Анализируя представленные данные, можно наблюдать существенную положительную динамику показателя возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита, который в 2007 г. составил 145%, в 7 раз превысив показатель 2006 г.

По данным Федеральной регистрационной системы, доля сделок с использованием ипотечных кредитов на рынке жилья в Самарской области возросла и составила около 16% - в 2005 г., 13% - в 2006 г., 21% - в 2007 г. Представленные данные говорят о том, что процесс покупки жилья в кредит становится все более динамичным.

Достигнутый результат позволяет оценить развитие ипотечного кредитования в Самарской области как успешное. Этой характеристике соответствует улучшение условий кредитования (снижение процентных ставок, увеличение сроков кредитования).

Анализ данных за период 2000-2007 гг. показывает, что доступность жилья достигается через повышение платежеспособного спроса населения на жилье с помощью развития жилищного кредитования и увеличения объемов жилищного строительства. Это делает необходимым активизацию деятельности кредитных организаций, расширение предложения и многообразия кредитных продуктов.

Совокупный анализ рассмотренных показателей в целом свидетельствует о постепенном повышении доступности приобретения жилья в Самарской области. За 2005-2007 гг. доля семей, имеющих возможность приобрести с помощью собственных и заемных средств жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, увеличилась с 20 до 45%, т.е. более чем в 2 раза, хотя с 2006 г. рост цен на жилье опережал рост доходов населения. Последнее нашло отражение в увеличении в 2006 г. значений коэффициента доступности жилья. К сожалению, несмотря на существенные темпы роста ипотечного жилищного кредитования, приобретение стандартного жилья с помощью ипотечных кредитов пока еще не доступно для семей со средним уровнем доходов. Решение поставленной задачи повышения доступности жилья требует усиленного внимания к проблеме увеличения объемов жилищного строительства, которое должно формировать адекватное предложение жилья вслед за ростом платежеспособного спроса в силу роста реальных доходов населения и развития ипотечного кредитования.

---

<sup>1</sup> См.: Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств. 2007: Стат. бюл. / Росстат. М., 2007; Регионы России. Социально-экономические показатели. 2006: Стат. сб. / Росстат. М., 2007; Российский статистический ежегодник. 2007: Стат. сб. / Росстат. М., 2007.