

Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» стартовал в 2000 году в виде федеральной целевой программы «Жилище». В 2005 году она претерпела существенные изменения, был принят «жилищный пакет законов», в том числе новый Жилищный кодекс и законы, регулирующие ипотечное кредитование. Индикатором эффективной реализации национального проекта является «Повышение доступности жилья». Соответственно понятия «доступность жилья» и «доступное жильё» должны не только иметь расчетные значения, но и быть понятными для населения.

Общественное мнение

По результатам исследования Фонда «Общественное мнение»¹⁵ ответы на открытый вопрос: «Скажите, пожалуйста, как Вы понимаете словосочетание «доступное жильё»? – показывают, что лейтмотивом в обыденных интерпретациях этого понятия является тема «дешевого», «небольшого по цене» жилья, «доступного всем обычным людям» (32% опрошенных).

Очень близкими по смысловой направленности оказываются и некоторые другие группы ответов. Например, что «доступное жильё» – это бесплатное жильё, полученное от государства или предприятия (9%); что это «льготное жильё», «приобретенное у государства на льготных условиях» (2%); что это такое жильё, «какое было раньше» в соответствии с «коммунистическими или социалистическими принципами» (2%).

Несколько иное направление в интерпретациях базового понятия нацпроекта находит место в высказываниях примерно 20% опрошенных. В них присутствует тема **соответствия стоимости жилья тем средствам, которыми располагают люди сообразно их семейным доходам и достатку**, т. е. это жильё, на покупку которого есть деньги (12%); жильё, доступное для людей с маленькими и средними доходами (7%); возможность для «всех» жить в нормальных условиях (1%).

И еще один важный аспект обыденных концепций связан с представлениями о механизмах, помогающих людям решать их жилищные проблемы. Речь идет об ипотеке, о

¹⁵ Фонд «Общественное мнение», 30.08.2007, Опрос населения Что такое "доступное жильё"? - <http://bd.fom.ru/report/map/d073523>,

схемах рассрочки, о привязке ипотечных схем к стандартным зарплатам («жилье, которое возможно купить хотя бы в рассрочку, на свою зарплату») – эта тема встречается в ответах 13% респондентов.

Значительная часть россиян – 41% – полагают, что доступного в их понимании жилья сегодня в стране не строится в принципе, и еще 39% уверены, что таковое строится, но его крайне мало. И только 6% полагают, что доступного жилья строится много.

Национальные индикаторы

В программе «Жилище» заложены 2 основных индикатора, отражающих изменение доступности жилья для населения, то есть возможностей улучшать жилищные условия.

(а) коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек);

(б) доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.



Рис. 1. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»: индикаторы решения основных задач¹⁶

Планируется, что к 2010 году первый коэффициент будет иметь значение 3 (то есть стоимость стандартной квартиры будет равна среднему годовому денежному доходу семьи за три года), а второй — 30% (то есть для 30% семей будет доступно приобретение стандартного жилья с помощью собственных и заемных средств).

Международный опыт «доступного жилья»

¹⁶ Электронная версия бюллетеня «Население и общество» Доступно ли россиянам жилье и ипотечные кредиты? Институт демографии, Государственный университет Высшая школа экономики

В международной практике термин «доступность жилья» (housing affordability/ accessibility) означает возможность приобретения жилья потребителем. Основное влияние на доступность жилья оказывают стоимость жилья, стоимость ипотечного кредита (процентная ставка), другие условия ипотечного кредитования и совокупный доход домохозяйства, а также такие факторы, как налог на недвижимость, размер платы за жилищно-коммунальные услуги, страховые выплаты и т.д.

Однако в англоязычном экономическом анализе есть трудноуловимое в русском языке разделение на accessibility и affordability.

«Affordability»¹⁷ имеет в вопросах жилищного обеспечения социальную направленность и трактуется как возможность обеспечения адекватным жильем тех категорий населения, которые не могут самостоятельно его приобрести на рыночных условиях. Это синоним социального жилья. У «accessibility» совершенно иное наполнение - это достаточное предложение жилья на свободном рынке для всех рыночных механизмов его приобретения или аренды.

Правительство Великобритании определило, что доступным считается жилье для тех, чьи потребности не могут быть обеспечены рыночным предложением. Право на приобретение такого жилья гарантируется участникам соответствующей национальной программы. Это жилье не обращается на открытом рынке из-за ограничений по цене и перепродаже. Его стоимость не должна быть выше 3,5-4 средних годовых окладов по месту нахождения недвижимости.¹⁸

Социальное или доступное

В программе «Жилище» в термин «доступность» авторами заложено в основном значение создания достаточного рыночного предложения для различных платежеспособных вариантов. В результате термин «доступное» воспринимается как «все смогут купить». Он напрямую ассоциируется с ситуацией на рынке, когда жилья много и оно дешево.

Необходимо разделить понятия «социальное жильё» и «доступное жильё». В первом случае речь идет о людях, не имеющих возможности приобрести жильё даже с помощью различных механизмов поддержки как рыночных, например, ипотечного кредита, так и государственных, например, субсидий. Для такой категории граждан жильё предоставляется в социальный найм.

¹⁷ Немытых Ю. Не так быстро//«Эксперт Урал. – 2007. - №14 (277) - http://www.expert.ru/printissues/ural/2007/14/interview_ponomarev/

¹⁸ Святенко Ольга Доступное жилье у них: Жилье по-английски - <http://www.sob.ru>

Доступное жильё должно приобретается самостоятельно гражданами исходя из собственных доходов с помощью ипотечного кредитования. Доступность отражает соотношение цен на недвижимость и его финансовые возможности.

По утверждению Леонида Вальдмана, российско-американского экономиста и бизнес-аналитика¹⁹, «есть средне-историческая норма соотношения между доходами граждан и стоимостью недвижимости. Недвижимость должна быть настолько дорогой, насколько люди зарабатывают. И это средне-историческое соотношение – 3,2. Чисто эмпирическая выведенная зависимость: средний годовой доход семьи умножается на 3,2».

К примеру, в США в 2000 году средние цены на вторичное жилье составляли примерно 3,5 годового дохода среднего домохозяйства, а в 2005 году - уже 5,2.²⁰ В Испании доступность жилья за десять лет упала почти в два раза. Отсюда новая тенденция: в развитых странах усиливается «борьба за доступное жилье» и все активнее строится социальное жилье.

Коэффициент доступности (отношение средней стоимости дома к величине средней годовой зарплаты в регионе или в стране.) позволяет судить, справедлив ли текущий уровень цен на недвижимость. Исторически нормально²¹, если мультипликатор годового дохода равен 3,5–4 единицам. Если коэффициент превышает 6 единиц, то это считается серьезным поводом для волнений.

Отсутствие для большинства граждан возможности купить жилье воспринимается во многих странах как национальная угроза: так, в начале 2008 года в Мадриде прошли стихийные молодежные демонстрации под лозунгами доступного жилья. В Испании человек со средней зарплатой в 1500 евро не может приобрести квартиру даже с использованием ипотеки. Молодые люди вынуждены до 30–35 лет жить с родителями, поздно заводят семьи - в результате низкая рождаемость и ухудшение демографической обстановки.

В США, в страна с казалось бы самым либеральным рынком, прямые вливания из федерального бюджета в сферу социального жилья, по данным вице-президента Ассоциации строителей России Владимира Пономарева, выросли за три года с 20 млрд. долларов до 23 млрд. Примерно такая же сумма выделяется из бюджетов штатов и муниципалитетов. Эти деньги идут на подготовку территорий к строительству, а также на субсидии на покупку жилья или его наем для населения с доходами ниже среднего. В частности, распространенная в последнее время схема предполагает, что на бюджетные

¹⁹ ПОЛИТ.RU\Публичные лекции \ Американская экономика:2008 год, лекция Леонида Вальдмана

²⁰ Дом без границ //Эксперт. – 2008. - №7(596)

²¹ Святенко Ольга Доступное жилье у них: Жилье по-английски - <http://www.sob.ru>

деньги выкупается земельный участок и к нему подводятся коммуникации. После этого участок выставляется на аукцион, где частные застройщики конкурируют по двум параметрам: какой процент жилья и по какой льготной цене девелопер может продать жилье американским «очередникам».

После длительного перерыва вновь начали строить бюджетное социальное жилье в Нью-Йорке: в 2006 году был объявлен первый почти за сорок лет конкурс на проект такого рода. Согласно новой программе доступного жилья, инициированной мэром Нью-Йорка Майклом Блумбергом, за шесть лет будет создано 145 тыс. единиц социального жилья.

С конца 70-х годов муниципальное жилье не строили и в Британии. Однако премьер-министр Гордон Браун в июне 2007 года представил новую программу масштабного жилищного строительства, в том числе и муниципального. Министерство жилищного строительства Великобритании объявило о резком увеличении бюджета федеральной жилищной программы: он вырос сразу на 3 млрд. фунтов стерлингов и в целом теперь превышает 8 млрд. фунтов стерлингов (16 млрд. долларов). Часть этих денег пойдет на помощь молодым семьям (субсидии на покупку первого дома теперь составляют 17,5%). Социальное жилье планируется возводить и в рамках анонсированной программы по строительству десяти экогородов, которые проектируются с учетом энергосберегающих и экологических технологий. По плану в Британии к 2020 году всего будет построено около 3 млн. домов, из них 500 тыс. — муниципальных.

В Испании в середине 2007 года правительством принят законопроект, согласно которому 30% строящегося жилья предназначено для социального найма. Для минимизации махинаций с социальным жильем в условиях большого дефицита власти ряда городов используют такую схему: «очередники» собираются на городском стадионе и права заселения в социальные квартиры разыгрываются через жеребьевку.

Даже в Китае, где только в 1992 году произошел переход от модели социального жилья к рынку, сейчас происходит «откат». В 2007 году власти приняли программу жилья «бюджетного» класса. Государство будет строить небольшие по площади квартиры (до 60 кв. м) и продавать их малоимущим на льготных условиях и с запретом перепродажи в течение пяти лет. В целом по этой программе планируется построить более 10 млн квартир.

Удивительная синхронность старта мощных программ по социальному жилью в очень разных странах легко укладывается в единый тренд. Маятник качнулся, и, похоже, рынки входят в новую фазу развития. Если для прошлого этапа, начавшегося в 90-е годы, характерны повсеместная либерализация жилищного рынка, приватизация социального

жилья и сокращение государственных программ, то теперь недоступность жилья для основной части населения диктует необходимость более ответственной перед обществом жилищной политики.

Формирование рынка доступного жилья в России?

Несмотря на экономический кризис в числе первоочередных задач социально-экономического развития Российской Федерации также стоит задача формирования рынка доступного жилья через повышение спроса населения с помощью развития жилищного кредитования при одновременном увеличении объёмов жилищного строительства. Несмотря на тенденцию к снижению цен на недвижимость, более доступным жильё не становится, т.к. одновременно снизились доходы населения и повысились процентные ставки по ипотечным кредитам.

«Реальный коэффициент доступности жилья на сегодняшний день в целом по Российской Федерации – 7,7–8,4 года», – рассказал Павел Горячкин, президент Союза инженеров-сметчиков, директор департамента ценообразования Ассоциации строителей России (АСР). В 2005 году, когда стартовал нацпроект, коэффициент был равен 4,5. Цены растут – доступность жилья падает. Таким образом, либо надо жилье удешевить в 2,5 раза, либо во столько же раз поднять среднюю зарплату по стране, добавил он. В Москве, таким образом, цена квадратного метра должна быть около \$2 тыс.

Действующая сегодня на рынке жилья ситуация характеризуется огромным разрывом между себестоимостью и ценой предлагаемого продукта, который складывается из двух основных составляющих: обременений со стороны органов местного самоуправления и завышенной рентабельности.²²

Государство не может конкурировать с частным сектором и существующие в отдельных регионах муниципальные или областные государственные строительные компании не эффективны и не способны реализовать требуемый объем.

«Для сегмента жилья эконом-класса должно быть не прямое государственное регулирование цен, - считает В.Пономарев (Вице-президент Ассоциации Строителей России), - должна быть государственная целевая программа, контролирующая ценообразование в строительной отрасли и цены на жилье для социально незащищенных слоев населения».

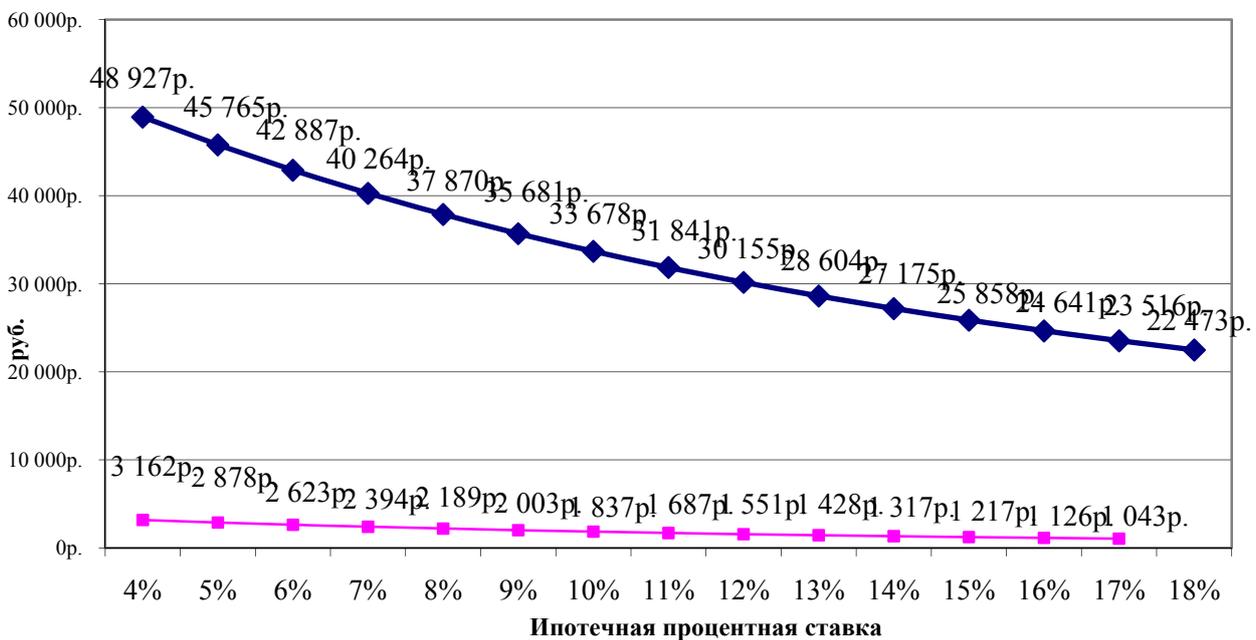
По мнению экс-депутата Государственной Думы РФ А.В.Буренина, огромное количество муниципалитетов, которые сегодня фактически исключены из строительного рынка по причине завышенных цен, на самом деле обладают платежеспособным спросом,

²² Буренин А. В., Щербаков В.А. Государственная жилищная корпорация – ключ к доступному жилью - выступление 9 мая 2007.

если вывести цены на уровень себестоимости (даже при текущей неэффективной структуре затрат) плюс разумная рентабельность без бюрократических обременений. Вопрос лишь в том, как заставить руководителей органов местного самоуправления и строительных организаций принять новые правила игры, которые в теории вопроса не так уж и ущербны для них, поскольку потерянная маржа прибыли компенсируется увеличением оборота за счет резкого роста рынка.

Кроме цены квадратного метра, вторым фактором, влияющим на доступность, является возможность купить жильё «в рассрочку». Такой инструмент, как ипотечное кредитование, расширяет возможности платежеспособного спроса, если предлагает доступную процентную ставку. По заявлению Президента РФ Анатолия Медведева²³, по существующей ставке 20% годовых "ни один нормальный человек ипотеку брать не будет". Для снижения ставок до рекомендованных 11-12% ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г.Москва) получило дополнительные 60 млрд. руб. Дополнительно, если в региональных бюджетах будет предусмотрена возможность софинансирования данной программы, ставка по ипотечным кредитам может быть снижена до 8-8,5%, что сделает ипотеку доступной каждой второй семье.

Стоимость 1 квадратного метра доступного жилья



²³ Коммерсантъ – 2009.- № 70/П(4125)

Рисунок 2. Диаграмма отражает зависимость стоимости квадратного метра доступного жилья от процентной ставки по ипотечному кредиту, а также величину изменения стоимости при изменении процентной ставки на 1%.

Соответственно существует прямая зависимость доступности жилья от доходов населения, стоимости квадратного метра и возможности воспользоваться ипотечным кредитом по доступной ставке.

Таким образом, термин «доступность» в российской практике начинает приобретать свое смысловое наполнение по сравнению с английскими словами «accessibility» и «affordability».

Доступное жильё – это жильё, которое семья со средними доходами может приобрести с помощью стандартного ипотечного кредита. Это общее определение, для которого должны выполняться следующие условия:

1. Доступное жильё – это жильё, которое приобретается гражданином самостоятельно с помощью рыночных инструментов, например ипотечного кредита, и в отдельных случаях с использованием государственной поддержки, например субсидий на компенсацию части первоначального взноса

2. Доступное жильё предназначено для определенной группы граждан, имеющих среднего уровня доходы.

3. Данная категория граждан должна обладать сбережениями/накоплениями, достаточными для оплаты первоначального взноса (в размере 30%) и будущие доходы, которые позволят выплачивать ипотечный кредит без угрозы для семейного бюджета (выплаты по ипотечному кредиту не должны превышать 30% семейного дохода)

Доступным на данной территории (в городе или районе) считается то жильё (54 кв.м.), которое семья из трех человек со средним доходом может приобрести с помощью 15-летнего ипотечного кредита по текущим ставкам, уплатив 30% собственных денег как первоначальный взнос. При этом ежемесячный платеж не должен превышать 30% семейного дохода.

Отталкиваясь от определения доступности жилья, можно рассчитать нормативную стоимость «доступного квадратного метра» в конкретном городе или районе, используя следующие показатели:

1. Данные о средних доходах Федеральной службы государственной статистики
2. Состав семьи: 3 человека, 2 работающих и один ребенок
3. Нормы общей площади жилого помещения (ФЦП «Жилище»):
 - 33 кв.м - на одиноко проживающего гражданина;
 - 21 кв.м - на одного члена семьи, состоящей из двух человек;

- 18 кв.м - на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек.

4. Процентная ставка по ипотечному кредиту - в размере 11%.

5. Первоначальный взнос - в размере 30 %.

Пример: Средний доход семьи в городе N - 30 000 рублей в месяц. Условия ипотеки: выдача кредита на 15 лет под 11% годовых. Плата по ипотечному кредиту составляет 30% от дохода ежемесячно, т.е. 9 000 рублей, что соответствует сумме кредита приблизительно в 790 000 руб. и цене квартиры (54 кв.м.) порядка 1 150 000 руб.

Таким образом, цена одного квадратного метра – около 21000 руб. С небольшой погрешностью можно считать, что порог доступности определяет, что стоимость квартиры должна быть равна 3,3 годовым доходам семьи из трех человек.

Иркутский опыт реализации проектов «доступного жилья»²⁴

Схема реализации проекта строительства доступного жилья «Иннокентьевская слобода» основана на частно-государственном партнерстве, управленческих и строительных технологиях, в целях снижения себестоимости и фиксации стоимости квадратного метра в пределах цены доступности жилья в г. Иркутске.

Именно удержание стоимости квадратного метра в пределах доступности для граждан со средними доходами (рассчитанной для г. Иркутска) является социальным обязательством перед людьми и властью со стороны застройщика.

Расчет стоимости «доступного квадратного метра»

Согласно этому определению, а также прогнозу о размере средней заработной платы в 4 квартале в г. Иркутске (на основе данных Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области), цена доступности на **4 квартал 2007** года составил **25 751 рублей за кв. метр.**

Формула расчета была использована следующая:

Стоимость квадратного метра = Доход (среднедушевой) * 3*30%* Σ(кредит)

Платеж(аннуитет)*70%*54

Прогноз средней заработной платы в г.Иркутске на 4 квартал 2007 года был определен в размере 18 438,9 рублей. Среднедушевой доход (для семьи из 3х человек, один из которых ребенок) соответственно 12 292,6 рублей.

Расчет произведен следующим образом:

$$\text{Стоимость квадратного метра} = \frac{12\,292,6 * 3 * 0,3 * 1\,000\,000}{11366 * 0,7 * 54} = 25\,751 \text{ руб.}$$

²⁴ <http://www.sloboda-in.ru/> Официальный сайт проекта строительства жилого комплекса «Иннокентьевская слобода»

$$\frac{\text{Величина } \Sigma(\text{кредит})}{\text{Платеж(аннуитет)}} = \text{const}$$

Соответственно формулу можно упростить до следующего вида

Стоимость квадратного метра = Доход (среднедушевой)* 2,09,

или

$$\text{Стоимость квадратного метра} = \frac{3}{\pi} * 2 * 2,09 = \frac{3}{\pi} * 1,4$$

3

Таким образом, с некоторой погрешностью можно считать, что 1,4 – это коэффициент, на который нужно умножить среднюю заработную плату, чтобы получилась стоимость «доступного квадратного метра».

Коэффициент доступности жилья позволяет строить прогнозы, в том числе среднесрочные (1-2 года), что дает возможность прогнозировать верхнюю планку стоимости доступного жилья с учетом того что, проект строительства осуществляется в течении 1,5 – 2 лет.

Цена доступности - величина динамическая, изменяется с течением времени. Источником исходных данных для расчета является Федеральная служба государственной статистики (Иркутскстат), однако официальные данные отстают от фактического периода, поэтому ОАО «Иркутское ипотечное агентство»²⁵ периодически проводит аналитический прогноз входных данных для отслеживания ожидаемой стоимости доступного жилья в г. Иркутске.

Полученный аналитический прогноз является ориентиром для застройщика при определении цены квадратного метра в проекте. В Таблице 1 представлено сравнение прогнозной и фактической цены доступности со стоимостью квадратного метра в проекте.

²⁵ Официальный сайт ОАО «Иркутское ипотечное агентство» - www.iria.irk.ru/

Таблица 1. Сравнение прогнозной и фактической цены доступности и стоимости квадратного метра

Период	Цена 1 кв. м в проекте «Иннокентьевская слобода»	Цена 1 кв. м Доступного жилья (прогноз)	Цена 1 кв. м Доступного жилья (факт)
	руб.	руб.	руб.
2006 год	16 000		
На 01.01.2007	18 200		18 225
IV квартал 2007 г.	25 000	25 751	28 818
I квартал 2008 г.	28 000	30 300	27 582
II квартал 2008 г.	30 000	31 351	31440

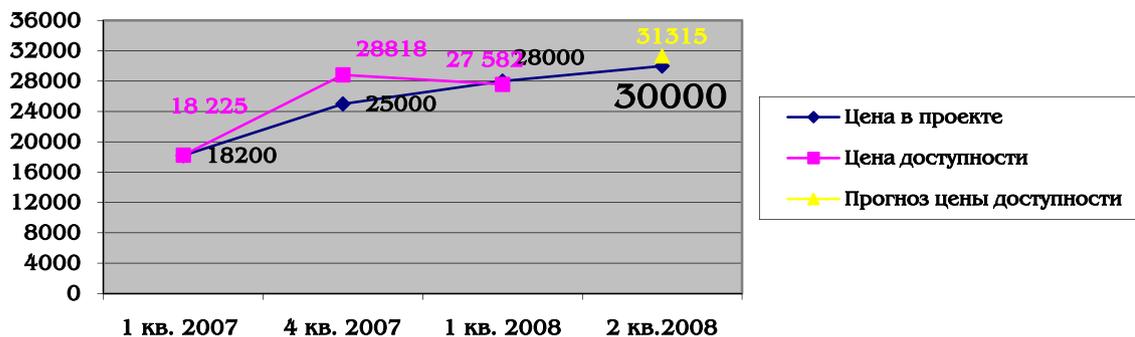


Рис. 3. Сравнение цены доступности и стоимости квадратного метра в ЖК «Иннокентьевская слобода»²⁶

По мнению инициатора проекта «Иннокентьевская слобода» В.А.Щербакова уложиться в цену доступности можно только при наращивании объемов строительства, а строительных организаций, которые могут построить сразу много, у нас в России просто нет, поскольку подобного заказа рынок не требовал²⁷.