

# Программно-целевой подход к развитию жилищного сектора в регионе

ТОБУЩЕНКО

**Степень удовлетворенности жилищными условиями.** Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) при оценке жилищных условий руководствуется следующими показателями: субъективная удовлетворенность людей жилищными условиями, среднее число комнат в доме на одного человека, уровень расходов на содержание жилья.

По данным ОЭСР, субъективная удовлетворенность жилищными условиями отмечается у 87 % домохозяйств; на человека приходится в среднем 1,6 комнат; на содержание крыши над головой (аренда, газ, электричество, вода, мебель, ремонт) расходуется 21 % от суммы дохода семьи после уплаты налогов.

В России 62 % домохозяйств довольны жилищными условиями; в среднем на одного человека приходится 0,9 комнат; 11 % бюджета семьи расходуется на содержание жилья [15].

Уровень обеспеченности жильем в Самарской области ниже среднероссийского и составляет 22,9 кв. м общей площади, приходящейся в среднем на одного жителя. По этому показателю регион находится на 32 месте по России и на 11 месте в Приволжском федеральном округе (табл. 1).

Таблица 1

## Обеспеченность жильем по странам мира и регионам

Показатель	Норвегия	США	Германия	Россия	Самарская область
Общая площадь на одного человека, кв. м	74	65	40,1	23,4	22,9

Достичь обеспеченности жильем своих граждан на уровне Германии – одной из развитых стран ОЭСР – Самарская область сможет через 37,2 года, поэтому с точки зрения спроса рынок жилья имеет основания для устойчивого развития.

Более 38 % жителей Самары характеризуют свои жилищные условия как хорошие и отличные, 53,4 % – как удовлетворительные, остальные – как плохие и очень плохие. Плохие жилищные условия связаны, как правило, с качеством воды, низкой шумоизоляцией квартир, необходимостью капитального или текущего ремонта, близостью очагов загрязнения воздуха.

**Факторы формирования спроса на жилье.** Жилищный фонд Самарской области, объем которого за последние десять лет вырос на 16,3 %, составляет 72755,2 тыс. кв. м. Население проживает преимущественно в отдельных квартирах в многоквартирных домах, что характерно для промышленно развитых регионов.

Спрос населения на жилье в настоящее время формируется за счет спроса на «стартовое» жилье со стороны молодых семей и мигрантов, прибывших в регион, спроса на жилье взамен изношенного и аварийного жилья, спроса с целью расширения площади квартир, то есть улучшения жилищных условий; существует также спрос на инвестиционные квартиры с целью сохранения капитала. Главная цель развития крупного города – устойчивое улучшение качества жизни всех категорий граждан [2]. Оценивая доступность жилья с позиций стоимости, необходимо учитывать, прежде всего, динамику цен на вновь вводимое жилье: до 2008 г. отмечался стабильный рост средней стоимости 1 кв. м жилья в новостройках, в период кризиса цены снизились, а с 2012 г. наметилась тенденция роста цен (рис. 1).

---

Обущенко Татьяна Николаевна, канд. экон. наук, доцент кафедры экономики и управления организацией Самарского государственного технического университета. E-mail: tatyanaobushenko@mail.ru



Рис.1. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья

В 2013 г. стоимость 1 кв. м жилья в Самарской области достигла на вторичном рынке 52000 руб., на первичном рынке – 47700 руб.

**Программа развития жилищного строительства и механизм ее реализации.** Целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Самарской области» на 2011–2015 гг. представляет собой комплекс мер, взаимосвязанных по материальным, трудовым, финансовым, информационным ресурсам, исполнителям и срокам осуществления, направленных на формирование рынка доступного жилья для обеспечения комфортных условий проживания граждан. В рамках анализа эффективности программы стимулирования развития жилищного строительства проведем оценку доступности жилья и готовности региона улучшить жилищные условия.

Алгоритм реализации в регионе политики доступности жилья выглядит следующим образом:

- активное выделение под застройку новых земельных участков в пригороде г.Самары;
- подготовка земельных участков для выставления на аукцион;
- строительство объектов коммунальной инфраструктуры на новых участках за счет бюджетных средств;
- разработка проекта планировки и само строительство жилья;
- проектирование и строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры.

К 2015 г. до 60 % от общей площади вновь вводимого жилья должно составлять жилье эконом-класса высотой до трех этажей включительно, построенное по технологиям строительства быстровозводимых жилых домов. К 2015 г. объем построенного жилья в Самарской области в расчете на одного человека планируется на уровне 0,662 кв. м, а обеспеченность жильем должна составлять не менее 25,3 кв. м на человека [13].

Одним из направлений жилищной реформы является обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой. В этой связи необходимы инвестиционные проекты по обустройству вновь выделяемых земельных участков, подводка к новым участкам внешних сетей [7]. В связи с тем, что расходы на коммунальную инфраструктуру на новых площадках финансируются за счет целевых программ, цены на первичном рынке будут формироваться на нерыночных условиях: к 2015 г. цены планируется снизить на 10 % к уровню 2012г., а в последующем – на 20 %.

В модели формирования инвестиционного портфеля принятой жилищной программы средства частных инвесторов и кредиторов составляют 68 %, средства бюджетов всех уровней – 32 %. Основными источниками денежных средств на покупку недвижимости у населения выступают продажа имеющегося жилья, накопленные сбережения, ипотечный кредит, материнский капитал, субсидии и другие источники (рис. 2).



Рис. 2. Задолженность по ипотечным кредитам и депозиты населения по Самарской области, млн руб. [3]

Доля привлеченных средств на покупку недвижимости в последнее время стабилизировалась на уровне 60 %, наметилась тенденция роста доли ипотечного платежа в доходах заемщика. Ипотечный рынок растет на фоне нестабильных процентных ставок, снижения средних сроков кредитования и смягчения требований к заемщикам. За 2013 г. населению области было предоставлено 23696 кредитов на сумму 30571 млн руб., что на 26,8 % больше по сравнению с предыдущим годом. Объем накопленной задолженности по ипотечным кредитам в банках составляет 4 % к уровню ВРП региона (в мировой практике – 7 % [1]).

В качестве механизма регулирования рынка ипотечных кредитов выступает ограничение роста процентных ставок, их «привязка» к уровню инфляции. Нами проведено сравнение уровня фактических процентных ставок с уровнем, учитывающим установленные ограничения «уровень инфляции +2,2 %» (рис. 3).

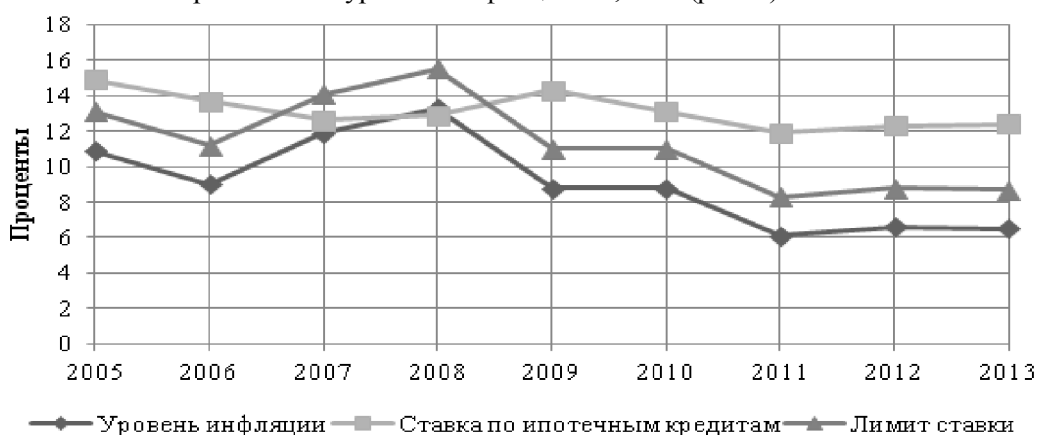


Рис. 3. Уровень инфляции и ставки по ипотечным кредитам в Самарской области

Из данных диаграммы следует, что средневзвешенные процентные ставки по кредитам имеют незначительную тенденцию к снижению, размер ставок превышает установленный лимит.

**Методический инструментарий оценки доступности жилья** формировался с учетом методики оценки, предложенной Правительством РФ в федеральной целевой программе «Жилище» [13]. Данные расчетов помещены в таблицу 2. Наиболее простой показатель для расчетов – количество квадратных метров жилья, которое может купить гражданин со средними доходами на свою годовую зарплату (ДЖ<sub>1</sub>). Формула расчета доступности жилья на основе покупательной способности имеет следующий вид:

$$ДЖ_1 = \frac{Z \times 12}{P},$$

где  $Z$  – среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.;  $P$  – средняя годовая рыночная стоимость одного квадратного метра жилья, руб.

На свою годовую заработную плату житель Самарской области может купить 6,08 кв. м жилья (значения показателя ДЖ<sub>1</sub>) при условии, что вся заработная плата будет направлена на покупку жилья.

Коэффициент ожидания (ДЖ<sub>2</sub>) отражает минимальное время, за которое семья может накопить деньги в условиях экономии, если все свои доходы, превышающие прожиточный минимум, направит на приобретение жилья. Оценка проведена с учетом дохода всей семьи, принят коэффициент семейности, равный 3. При запланированной в Самарской области обеспеченности жильем площадью 25,3 кв. м на 1 чел. семье из трех человек потребуется квартира площадью 75,9 кв. м. Алгоритм расчета доступности жилья на основе коэффициента ожидания будет иметь следующий вид:

$$ДЖ_2 = \frac{P \times 75,9}{[I \times 3 - S_{\min} \times 3] \times 12},$$

где  $I$  – среднедушевой денежный доход, руб.;  $S_{\min}$  – величина прожиточного минимума, руб.

Семье из трех человек на покупку квартиры площадью 75,9 кв. м в 2006 г. потребовалось бы откладывать средства в течение 6,96 лет, в 2008 г. – 9,56 лет, в 2013 г. – всего лишь 5,12 лет. В показателе ДЖ<sub>2</sub> учитываются расходы семьи на уровне величины прожиточного минимума, рассчитываемой по официальной методике и не полностью учитывающей затраты населения на питание, одежду и оплату услуг. Семьи, планирующие покупку недвижимости, откладывают в среднем лишь 35 % дохода (коэффициент сбережения). Доход семьи должен быть скорректирован на коэффициент сбережения, в этом случае алгоритм расчета доступности жилья (ДЖ<sub>3</sub>) будет иметь следующий вид:

$$ДЖ_3 = \frac{P \times 75,9}{[0,35 \times (I \times 3)] \times 12}.$$

Показатели доступности жилья значительно изменились и отражают реальные сроки ожидания: период сбережения на покупку квартиры увеличивается до 10,26 лет, а в период затяжного финансового кризиса – до 18,67 лет.

Рассчитаем доступность жилья с учетом собственных и доступных для граждан заемных источников, используя значения отдельных составляющих по Самарской области: средняя процентная ставка по банковским ипотечным кредитам – 12,5 %, средний срок кредитования – 178 месяцев (14,7 лет), доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья – 58,6 %, доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах заемщика с созаемщиками – 36,1 % [1]. Минимальный совокупный доход семьи из трех человек, необходимый для приобретения квартиры за счет собственных и заемных средств (ДЖ<sub>4</sub>), определим по алгоритму:

$$ДЖ_4 = \frac{S_c}{100\%} \times P \times 75,9 \times \frac{i}{12 \times 100\%} \times \frac{100\%}{CR_{FI}},$$

$$1 - \left( 1 + \frac{i}{12 \times 100\%} \right)^{-t \times 12}$$

где  $S_c$  – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья, %;  $P$  – средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья, руб.;  $i$  – процентная ставка по ипотечному кредиту, %;  $t$  – срок кредита, лет;  $CR_{FI}$  – доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах семьи, %.

Минимальный среднемесячный совокупный доход семьи в Самарской области для покупки трехкомнатной квартиры должен составлять 69294 руб., в этом случае среднедушевой доход должен быть не менее 23098 руб. (на семью из трех человек – 69294 руб.).

Ключевым показателем доступности жилья является потенциальная доля населения, имеющего возможность приобретения квартиры. В Самарской области разделение населения на бедных и богатых выше, чем в среднем по ПФО и выше среднероссийского показателя, и данный разрыв между бедными и богатыми продолжает увеличиваться. Алгоритм расчета доли населения, имеющего возможность приобрести жилье ( $ДЖ_5$ ), выглядит так:

$$ДЖ_5 = \frac{\sum_{y=1}^n (W \times N_p)}{N_p},$$

где  $W$  – доля населения в группе;  $N_p$  – численность населения региона, чел;  $y$  – группа населения по величине денежных доходов, выделяемая Росстатом.

Таблица 2

**Показатели доступности жилья**

Показатель	Регион	2006 г.	2008 г.	2013 г.
$ДЖ_1$ Количество квадратных метров жилья, которое можно купить на годовую зарплату, кв.м	Самарская область	4,57	3,64	6,08
	Российская Федерация	4,10	3,80	6,808
$ДЖ_2$ Период сбережения на покупку квартиры с учетом величины прожиточного минимума, лет	Самарская область	6,96	9,56	5,12
	Российская Федерация	9,73	11,18	6,11
$ДЖ_3$ Период сбережения на покупку квартиры с учетом коэффициента сбережения, лет	Самарская область	13,76	18,67	10,26
	Российская Федерация	19,86	22,47	12,15
$ДЖ_4$ Минимальный средне-месячный совокупный доход семьи для покупки трехкомнатной квартиры, руб.	Самарская область	43131	71891	69294
	Российская Федерация	58750	87904	84151
$ДЖ_5$ Процентная доля населения с величиной дохода выше рассчитанного минимального среднемесячного средне-душевого дохода, %	Самарская область	менее 31	менее 16,5	41,8 *
	Российская Федерация	менее 26,5	менее 15,1	31,19

\*данные за 2012 год.

В настоящее время очевидна тенденция повышения доли населения, представителям которого доступна покупка небольшой по площади трехкомнатной квартиры (в 2008 г. – 16 % населения, в 2012 г. – 41,8 %). Для 58,2 % граждан Самарской области жилье пока недоступно даже с учетом ипотеки.

Таким образом, спрос населения на жилье на современном этапе формируется преимущественно населением, имеющим средние доходы: молодыми семьями, одинокими гражданами, пенсионерами, семьями, переезжающими из сельских районов.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам имеют незначительную тенденцию к снижению, размер ставок превышает порог «уровень инфляции +2,2 %».

Расчеты показывают, что доступность жилья для населения Самарской области растет, несмотря на то, что финансовый кризис сказался на снижении покупательной способности населения. Жилье в Самарской области является более доступным, чем в среднем по России, вследствие более высокого уровня доходов населения и более низкой удельной стоимости жилья. При этом для 58,2 % граждан жилье пока недоступно даже с учетом ипотеки.

### Литература

1. Агенство по ипотечному жилищному кредитованию. Аналитика и статистика. – [http:// www.ahml.ru /](http://www.ahml.ru/)
2. Быстров О.Ф., Поздняков В.Я., Прудников В.М., Перцов В.В., Козаков С.В. Управление инвестиционной деятельностью в регионах Российской Федерации. – М.: ИНФРА-М. – 358 с.
3. Бюллетень банковской статистики. – [http://www.cbr.ru/ regions/](http://www.cbr.ru/regions/)
4. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России: стат. сб. [Электронный ресурс]. – [http:// www.gks.ru/](http://www.gks.ru/)
5. Кривошей В.А. Государственное регулирование социально-экономической дифференциации качества жизни населения в регионах: концепция, механизм, методика. – М.: ИД «Экономическая газета», 2011. – 196 с.
6. Народное хозяйство СССР в 1975 г.: стат. ежегодник. – М.: Статистика, 1976.
7. Обущенко Т.Н. Финансы строительства. – М.: Форум.– 2010. – 559 с.
8. Официальная статистика. Население. Жилищные условия населения. – [http:// www.gks.ru/](http://www.gks.ru/)
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе “Жилище” на 2011–2015 годы» (с изм. и доп.).
10. Райзберг Б.А. Программно-целевое планирование и управление. – М.: ИНФРА-М, 2002. – 426 с.
11. Регионы России. Социально-экономические показатели: стат. сб. Росстат, 2012. – <http://www.gks.ru/>
12. Стамбульская декларация по населенным пунктам. Принята в г.Стамбуле 03.06.1996 – 14.06.1996 Конференцией ООН по населенным пунктам (Хабитат) – [Электронный ресурс]. – [http:// base.konsultant. ru/](http://base.konsultant.ru/)
13. Целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Самарской области» на 2011–2015 годы. – <http://www.rg.ru/>
14. Цены на рынке жилья Самары. – <http://www.bn.ru/>
15. OECD. Better Life INDEX [Электронный ресурс]. – [http:// www.oecdbetterlifeindex.org/ru/](http://www.oecdbetterlifeindex.org/ru/)