приобретение жилья: степень доступности и полярные стандарты

Аннотация

В современных условиях происходит усиление роли государства в деле создания условий для решения жилищной проблемы широкими слоями населения. Одним из ключевых вопросов является установление приемлемых сроков ожидания приобретения жилья для социально незащищенных групп населения. Вместе с тем автор высказывает мнение, что установление полярных стандартов для социально незащищенного и активно работающего населения, способного оплатить ипотеку, не является положительным явлением.

Ключевые слова: жилищное строительство, социальные стандарты, финансирование строительства, жилищная проблема, жилищная политика

Чугунова Юлия Владимировна
канд. экон. наук, доцент, Казанский государственный архитектурно-строительный университет
juli-00727@yandex.ru

Индекс доступности жилья является традиционным расчетным показателем, отражающим уровень развития рынка жилой недвижимости и доступности приобретения жилья. Однако данный показатель не учитывает возможности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов и отражает лишь фактически сложившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами.

В этой связи актуальной является постановка вопроса о доле населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий, для которой приобретение жилья с привлечением кредитных ресурсов является доступным. С нашей точки зрения дать точный ответ на этот вопрос можно только по итогам конкретного финансового периода, используя информацию кредитных институтов по отдельным территориальным образованиям. Для оценки доступности ипотечных жилищных кредитов можно также рассчитать индекс возможности приобретения жилья.

Индекс возможности приобретения жилья

Рассмотренная ниже схема оценки индекса позволяет, во-первых, определить возможность приобретения жилья, а во-вторых, выявить доходную группу населения, которой может быть предоставлен кредит, и с его помощью становится возможным приобретение жилья соответствующей площади и желаемого качества.

При расчете индекса использовались следующие общепринятые положения (*см. табл. ниже*):

1) среднестатистическая квартира площадью 54 кв. м.;
2) средний состав семьи 3 человека;
3) кредит предоставляется на 15 лет, а выплаты осуществляются по аннуитетной схеме.

Значение индекса возможности приобретения жилья определяется в процентах и при достижении уровня в 100% означает, что показатели доходности среднестатистического гражданина позволяют ему получить ипотечный кредит на приобретения жилья. Для этого, с одной стороны, уровень доходов, должен быть достаточным, с другой стороны, ключевые параметры ипотечного кредитования (процентная ставка, минималь-

Таблица

Расчет индекса возможности приобретения жилья при получении кредита в Республике Татарстан в 2005–2010 гг.

Расчет индекса возможности приобретения жилья с кредитом	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Средние цены на жилье, т.руб. за 1 кв. м	16	28	36	40	37	40
Стоимость квартиры (54 кв.м), тыс. руб.	864	1512	1 944	2160	1998	2160
Денежные доходы в среднем на душу населения в месяц, тыс. руб.	7,5	9	13	16	17	19
Среднемесячный доход семьи, тыс. руб.	22,5	27	39	48	51	57
Процентная ставка (год), %	15	13	13	18	15	12,5
Среднерыночная доля кредита к стоимости жилья (LTV), %	75	75	80	70	70	80
Соотношение платежа к доходу семьи, %	30	40	30	40	40	40
Сумма кредита, тыс. руб.	648	1134	1555	1512	1399	1728
Ежемесячные выплаты по кредиту, тыс. руб.	9,1	14,4	19,8	24,4	19,6	21,4
Среднемесячный доход семьи, необходимый для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, тыс. руб.	30,3	36	49,5	61	49	53,5
Индекс возможности приобретения жилья, %	**74,3**	**75**	**79**	**79**	**104**	**107**

в Республике Татарстан индекс возможности приобретения жилья в период с 2005–2008 гг. не достигал равновесного значения, то есть у среднестатистического гражданина не было возможности воспользоваться ипотечным кредитом для приобретения жилья

ная сумма первоначального взноса и срок кредита) должны быть приемлемыми. Таким образом, выполнение всех этих условий позволяет сформироваться равновесной ситуации, когда для среднестатистического гражданина появляется возможность улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечного кредита.

В случае если значение индекса меньше 100%, то это свидетельствует о недоступности ипотечного кредита для населения.

В Республике Татарстан индекс возможности приобретения жилья в период с 2005–2008 гг. не достигал равновесного значения, то есть у среднестатистического гражданина не было возможности воспользоваться ипотечным кредитом для приобретения жилья. Основной причиной сложившейся ситуации можно выделить, прежде всего, недостаточный уровень доходов, который при существующих ценах на недвижимость не позволял обслуживать платежи по ипотечному кредиту.

При каких доходах можно получить кредит на покупку жилья?

Несмотря на положительную динамику, значение показателя является весьма низким и свидетельствует о том, что покупатели, желающие приобрести жилье, в 2008 году располагали около 79% от дохода, необходимого для него приобретения с использованием ипотечного кредитования. Следовательно, приобретение жилья при условии действия таких схем оставалось недоступным для большей части населения региона.

В результате произведенных расчетов, учитывающих реальные условия кредитования, дифференциацию доходов и объемов сбережений населения, установлено, что получить кредит на предлагаемых банком условиях в 2009 году возможно было при среднемесячном доходе не менее 17 тыс. руб. С учетом необходимых текущих расходов по поддержанию жизнедеятельности семьи, небольшая часть работающего населения получает заработную плату, превышающую необходимый предел, и, следовательно, способны погасить кредит в случае получения его для покупки жилья.

Достижение индексом в 2009 году равновесного уровня (104%), с нашей точки зрения, определяется

день стандарты

не столько повышением уровня доходов населения, сколько последствиями кризиса на рынке недвижимости, когда отмечалось некоторое снижение ценовых уровней.

В 2010 году значение индекса также достигло 107%, и, несмотря на восстановление цен на жилую недвижимость, было вызвано уже повышением уровня среднедушевых доходов граждан Республики Татарстан.

Поскольку отсутствие на финансовом рынке дешевых ресурсов, которые можно было бы направить на массовое кредитование, является главным сдерживающим ипотеку фактором на сегодняшний день, воздействие государства на развитие системы ипотечного жилищного кредитования, на наш взгляд, может осуществляться только по одному направлению – развитие альтернативных форм жилищного строительства, которые бы обеспечили снижение стоимости жилья.

Стандарты по срокам ожидания жилья для социально незащищенных граждан

Увеличение объемов жилищного строительства имеет большое значение и должно быть взаимосвязано с решением вопроса о доступности приобретения жилья по причине возможного дисбаланса между спросом и предложением. При активном развитии ипотечного кредитования в условиях ограниченного предложения на рынке, срок, необходимый для накопления денег на квартиру, будет только расти. Благодаря ипотечному кредитованию количество платежеспособных покупателей увеличится, а это повлечет за собой дальнейшее повышение цен на недвижимость. Получается, что ипотека, подразумевающая продажу жилья в длительную рассрочку, не способствует повышению доступности приобретения жилья. Напротив, как показал опыт 2005–2006 годов, за счет этого фактора, срок накопления средств на приобретение жилья будет только увеличиваться.

Вместе с тем, при оценке эффективности государственных мероприятий по поддержке рынка жилищного строительства, кроме достижения значения 3 для индекса доступности жилья, по нашему мнению, необходимо добиться таких социальных стандартов, когда, к примеру, улучшение жилищных усло-

...покупатели, желающие приобрести жилье, в 2008 году располагали около 79% от дохода, необходимого для него приобретения с использованием ипотечного кредитования

при активном развитии ипотечного кредитования в условиях ограниченного предложения на рынке, срок, необходимый для накопления денег на квартиру, будет только расти

вий граждан, нуждающихся в этом в соответствии с действующим законодательством, будет осуществляться в приемлемые сроки.

Понимая необходимость установления подобных стандартов коллегами по научной школе (Орловым В.Я., Гареевым И.Ф.) было проведено исследование жилищной политики Республики Татарстан на предмет выявления подобных новаций. Ими были получены результаты, свидетельствующие о том, что, несмотря на сохранение существующих форм улучшения жилищных условий, в Республике Татарстан наблюдается совершенствование механизма оказания государственных услуг на рынке жилья. Например, в рамках программы социальной ипотеки решением Попечительского совета Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан предельный срок ожидания приобретения жилья по программе при выполнении обязательств по договору относительно установленного размера предварительных накоплений установлен не более трех лет от даты заключения договора.

Присутствие на рынке недвижимости «полярных» стандартов

Таким образом, можно отметить, что в настоящее время мы наблюдаем качественные изменения в государственной жилищной политике на региональном уровне. Эти свидетельствует о реализации систем мер, предусмотренных как государством, так и некоммерческими жилищными организациями [1].

Вместе с этим необходимо отметить, что в качестве целевых ориентиров для разных групп населения выступают разные показатели. Для граждан, самостоятельно решающих свои жилищные вопросы, главными задачами органы государственной власти видят приемлемый уровень индекса доступности жилья и доступность ипотечного жилищного кредитования для 30% населения. Для граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с действующим законодательством, устанавливаются нормативные сроки ожидания, что, безусловно, является прорывом в социальной политике государства.

день стандарты

С нашей точки зрения, присутствие на рынке недвижимости «полярных» стандартов является определенным поводом для социального недовольства отдельных категорий населения. Получается, что экономически активная часть населения (являющаяся основным потребителем банковских ипотечных услуг), обеспечивая значительный прирост деловой активности в регионе, потенциально может рассчитывать только на ожидаемое улучшение доступности ипотечного кредитования, и то, прежде всего, благодаря повышению своих доходов. А часть населения, которая даже с привлечением кредитов не может самостоятельно приобрести жилье, гарантировано в приемлемые сроки и на выгодных условиях получит возможность улучшить свои жилищные условия.

Заключение

Таким образом, ввиду образовавшегося перекоса на рынке жилой недвижимости, по нашему мнению, необходима корректировка мероприятий жилищной политики в сторону повышения государственных обязательств перед большей частью населения.

pn

Литература

1. Гареев И.Ф. Татарстан: жилищная политика, ориентированная на потребности населения // Российское предпринимательство. – 2011. – № 6 (1). – С.184–188.
2. Долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан в 2011–2015 годах» [Электронный ресурс]: Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 20 июня 2011 г. № 492. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

Yulia V. Chugunova
Cand. of Econ. Sci., Associate Professor,
Kazan State University of Architecture and Engineering

Purchase of Housing: Availability and Polar Standards

Abstract

Under the present conditions, the government's role in creating the environment aimed at solution of the housing problem for the vast majority of the population is getting more and more important. One of the key issues in this respect is determination of acceptable terms for the disadvantaged social groups to wait for the opportunity of acquiring a home. At the same time, in the writer's opinion, introduction of polar standards for the disadvantaged and for the working population that can afford mortgage is no positive trend.

Keywords: construction of housing, social standards, construction funding, housing problem, housing policy