

В. Ю. БОЖАНОВА, А. В. РАЗУМОВА (ПГАСА, Днепропетровск)

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ В ДНЕПРОПЕТРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

У статті розглянуто головні сучасні тенденції розвитку ринку житла. Проведено розрахунки коефіцієнта доступності житла для населення Дніпропетровської області, а також проаналізовано отримані результати.

В статье рассмотрены основные современные тенденции развития рынка жилья. Произведены расчеты коэффициента доступности жилья для населения Днепропетровской области, а также проанализированы полученные результаты.

In the article the main modern progress of the housing market trends are considered. The calculations of coefficient of housing price to income ratio for the population of Dnipropetrovsk region are produced. The results of these calculations are analyzed too.

Актуальность проблемы

С начала 90-х годов резкое снижение доли бюджетных средств на строительство бесплатного и доступного по цене жилья привело к его дефициту на рынке. За этот период в основном строилось комфортное жилье, приобретение которого для значительной части населения Украины за счет собственных средств является недоступным. А существующий жилой фонд в некоторых местах проживания не обеспечен комфортными и безопасными условиями.

Анализ последних научных исследований и публикаций

Решению проблемы обеспечения доступным жильем населения Украины посвящены ряд нормативных документов [1, 2] и научные труды Базилевича В. Д. и Погорельцевой Н. П. [3], Косаревой Н. и Туманова А. [4]. Однако, следует отметить, что на сегодняшний день, с целью решения этой проблемы, недостаточно внимания уделяется оценке реального уровня доступности жилья.

Цель работы

Оценить реальный уровень доступности жилья для населения на примере Днепропетровской области.

Изложение основного материала исследования

Доступное жилье определяется как жилье, которое может быть построено или приобретено гражданами, которые нуждаются в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством за собственные средства с пре-

доставлением таким гражданам государственной помощи. В свою очередь, государственная помощь на строительство (приобретение) доступного жилья – это предоставление гражданам, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, адресной целевой финансовой помощи на строительство (приобретение) доступного жилья за государственные средства и средства государственных ипотечных кредитов.

Доступность жилья служит индикатором, отражающим социально-экономические явления в стране и учитывающим поведение населения на рынке жилья, степень доверия к государственным и коммерческим институтам. Доступность жилья – это связующее звено между рынком банковских услуг и рынком недвижимости. Повышая доступность жилья, ипотечные кредиты до финансового кризиса 2008 г. увеличивали спрос на рынке жилой недвижимости.

Главенствующим критерием доступности жилья является его реальная рыночная стоимость с учётом динамики её изменения во времени. Влияние рыночной стоимости сказывается при всех формах приобретения жилья: и при единовременной оплате, и при разных формах кредитования (субсидирования). В свою очередь, влияние этих форм также существенно и дифференцированно отражается на динамике доступности улучшения жилищных условий. Льготные и разнообразные формы кредитования (особенно долгосрочного) и субсидирования оказывают наибольшее влияние на динамику доступности.

В Украине не приходится рассчитывать на высокий показатель доступности жилья в связи с неблагоприятной ситуацией в сфере доходов населения и завышенной стоимостью жилья.

Так, среднерыночная стоимость 1 кв. м в г. Днепропетровске по состоянию на 01.01.09 г. составила: на первичном рынке жилья 1400 дол. США, на вторичном – 1280 дол. США. По сравнению с 01.01.08 г. среднерыночная стоимость 1 кв. м на первичном и вторичном рынке значительно снизилась, как показано на рис. 1, 2 [5 – 8]. Причиной такого резкого изменения цен стал экономический кризис, затронувший все сферы деятельности населения. Прогнозируемая тенденция к снижению цен в 2009 г. не может быть названа положительной как для населения, так и для Украины в целом. Этот факт является следствием снижения экономической активности и платежеспособности населения.

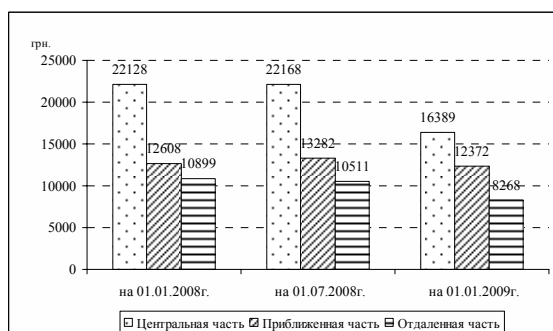


Рис.1. Динамика изменения среднерыночной стоимости 1 кв. м на первичном рынке жилья в г. Днепропетровске

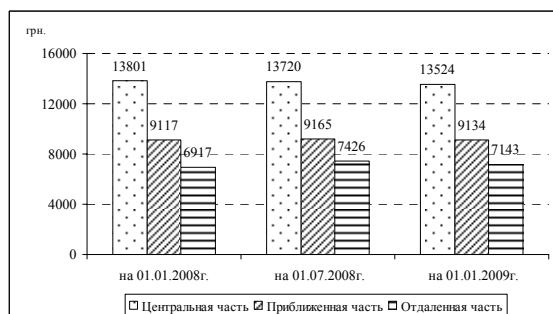


Рис.2. Динамика изменения среднерыночной стоимости 1 кв. м на вторичном рынке жилья в г. Днепропетровске

Согласно проведенным исследованиям, стоимость 1 кв. м на 1 января 2009 г. в Днепропетровской области (за исключением г. Днепропетровска) составлял 4500 грн. Наивысший показатель стоимости 1 кв. м был зафиксирован в Днепропетровском (13000 грн) и Покровском районе (6200 грн), самый низкий – в Петриковском (1300 грн) и Магдалиновском районе (1900 грн) [7, 8].

Для характеристики ситуации на жилищном рынке используется коэффициент доступности жилья (K_d) [3, 4]. На практике коэффициент

доступности жилья (housing price to income ratio) рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год [4]. Медианная стоимость жилья определяется как стоимость такого жилья, по отношению к которому 50 % имеющихся жилых единиц стоят дешевле, а 50 % – дороже. При этом стоимость жилья определяется на основе понятия «справедливой рыночной цены» (fair market price), то есть цены, по которой жилье могло быть продано в случае его выставления на продажу в течение разумного времени продавцом, на которого не оказывалось бы давление. Медианный доход домохозяйства определяется как совокупный денежный доход такого домохозяйства, по отношению к которому половина всех домохозяйств имеют доходы ниже, а половина – выше. В состав доходов включаются доходы из всех источников, в том числе зарплата, доходы от предпринимательской деятельности или неформальной занятости, от инвестиций и другие виды денежных доходов. Величина коэффициента доступности жилья соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

В Украине в связи с отсутствием данных о медианных доходах и медианных ценах на жилье коэффициент доступности жилья и продолжительность периода накопления рассчитывается на основе значений следующих показателей: среднегодового дохода одного домохозяйства (H) (среднестатистической семьи из трех человек) и среднерыночной стоимости стандартной квартиры (B) (это трехкомнатная квартира общей площадью 56 кв. м при социальной норме 21 кв. м общей площади жилья на человека и 20 кв. м на семью) [3]:

$$K_d = \frac{H}{B} = \frac{d \cdot N}{b \cdot S}; \quad (1)$$

$$T_n = \frac{1}{K_d} = \frac{b \cdot S}{d \cdot N}, \quad (2)$$

где H – среднегодовой доход одного домохозяйства, B – среднерыночная стоимость стандартной квартиры, d – среднегодовой доход одного члена домохозяйства, N – количество членов семьи, b – среднерыночная стоимость 1 кв. м стандартной квартиры, S – общая площадь помещения.

Однако, целесообразнее использовать не среднегодовой доход одного члена домохозяй-

ства, как это сказано в источнике [3], а реальный среднегодовой доход одного члена домохозяйства. Данный показатель определяется как максимальный объем денежных доходов, которые предназначены для использования домохозяйствами на приобретение товаров и услуг; сюда включают: оплату труда, прибыль, смешанный доход, сальдо доходов от собственности, социальные помощи, другие полученные поточные трансферты в денежной форме за исключением оплаченных, в частности налогов на доходы и имущество. Коэффициент возможности приобретения жилья населением и реальная продолжительность периода накопления равны:

$$K_B = \frac{H_p}{B} = \frac{d_p \cdot N}{b \cdot S}; \quad (3)$$

$$T_{\text{рн}} = \frac{1}{K_B} = \frac{b \cdot S}{d_p \cdot N}, \quad (4)$$

где H_p – реальный среднегодовой доход одного домохозяйства, B – среднерыночная стоимость стандартной квартиры, d_p – реальный среднегодовой доход одного члена домохозяйства, N – количество членов семьи, b – среднерыночная стоимость 1 кв. м стандартной квартиры, S – общая площадь помещения.

В результате коэффициент возможности (или коэффициент реальной доступности) приобретения жилья населением и соответствующая реальная продолжительность периода накопления отражают реальный уровень доступности жилья.

Динамика изменения коэффициента реальной доступности приобретения жилья на первичном и вторичном рынках г. Днепропетровска представлена на рис. 3, где наглядно продемонстрирована разница в реальном уровне доступности жилья (по предварительным данным при имеющемся среднегодовом доходе одного члена домохозяйства в Украине 13784,2 грн для среднестатистической семьи из 3 человек) [5 – 9]. Чем больше значение этого коэффициента, тем более доступно жилье для домохозяйства. Так, жилье на вторичном рынке является более доступным для населения, чем на первичном, причем такая тенденция сохраняется и в 2008 г., и на начало 2009 г.

На рис. 3 видно, что коэффициент реальной доступности жилья на первичном рынке недвижимости Днепропетровской области увеличивался более быстрыми темпами, чем на вторичном рынке. Такая динамика может объясняться тем, что первичный рынок быстрее

отреагировал ценовой политикой на экономическую ситуацию в стране.

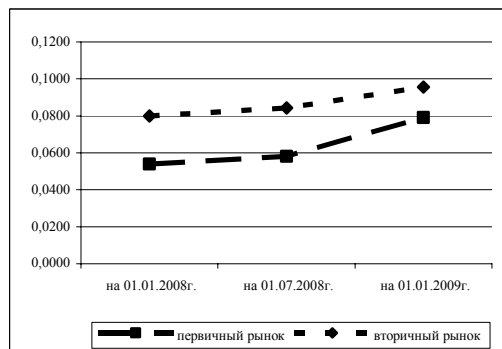


Рис. 3. Динамика изменения коэффициента реальной доступности жилья г. Днепропетровска, 2008-2009 гг.

Показатель, характеризующий реальную доступность жилья для населения – это показатель реальной продолжительности периода накопления ($T_{\text{рн}}$) характеризует способность населения покупать жилье за счет собственных доходов за определенное число лет. Он показывает время, за которое такая семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы. Однако данный показатель не учитывает возможности приобрести жильё с помощью ипотечных кредитов.

На 01.01.09 г. средний реальный период накопления средств для приобретения жилья для жителей г. Днепропетровска составляет: на первичном рынке 15 лет, на вторичном – 12 лет (рис. 4).

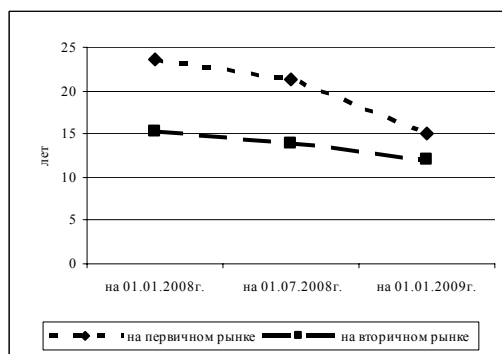


Рис. 4. Динамика изменения показателя продолжительности периода накопления средств для покупки жилья на первичном и вторичном рынках г. Днепропетровска, 2008-2009 гг.

В экономической литературе имеет место положение, согласно которому формирование жилого сегмента ипотечного рынка является целесообразным, если коэффициент доступности жилья не ниже 0,22, а показатель продолжительности периода накопления не превышает

4,5 года [3]. Значение показателя продолжительность периода накопления (T_n) составляет в Рио-де-Жанейро 2,5 года, в Мельбурне – 3,6, в Лондоне – 4,7, в Токио – 5,6, в Стокгольме – 6, в Амстердаме – 7,8 года. Отметим, что в разных странах речь идет о жилье не одинакового качества, однако оно признаётся для данного общества массовым стандартом проживания.

Граничные значения показателей K_d и T_n привязываются к срокам кредитования и вытекают из положения, выработанного в процессе общественной практики, согласно которому доля годовых расходов на жилье в доходе домохозяйства не должна превышать 20...25 %. Сроки жилищного ипотечного кредитования варьируют от 10 до 30 лет в зависимости от модели ипотечного рынка и конкретных экономических условий его функционирования (уровня инфляции, стабильности цен объектов жилой недвижимости, уровня доходов потенциальных заемщиков, величины процентных ставок по займам). Поэтому граничные значения коэффициента доступности жилья и показателя продолжительности периода накопления также будут изменяться в зависимости от срока кредитования: от 0,13 до 0,5 и от 2,0 до 7,5, соответственно. В связи с этим отдельные граничные значения показателей K_d и T_n целесообразно использовать для оценки перспектив развития конкретных моделей жилого сегмента ипотечного рынка, а их средние значения – 0,22 и 4,5 – для оценки возможностей внедрения массового жилого ипотечного кредитования, независимо от конкретной модели организации ипотечных финансовых отношений.

В практике жилого ипотечного кредитования ипотечный рынок в финансовом отношении характеризуется как стойкий, если предельное значение коэффициента доступности жилья не ниже, чем 0,4, т.е. ипотечный рынок может работать без государственных субсидий в том случае, если годовой доход заемщика составляет не менее 40 % стоимости жилья; в другом случае заемщики нуждаются в государственной поддержке.

Значения коэффициента доступности жилья и показателя периода накопления выходят за граничные значения, установленные для нормального развития рынка жилья. Если применить этот подход формально, то в Днепропетровске показатель периода накопления составляет 10...20 лет. А при условии ипотечного кредитования уровень доступности жилья еще более низкий. Следовательно, при сложившихся

на рынке жилья ценах жилье для среднестатистической семьи недоступно.

Из этого следует, что заемщик без государственной поддержки не способен взять крупный кредит. По подсчетам Украинской национальной ипотечной ассоциации только 7 % граждан способны взять кредиты на жилье (для сравнения в развитых странах – 60...70 %). Другая половина населения, в том числе люди с доходами средними и выше средних, не может самостоятельно перебороть барьеры, которые мешают выходу на рынок жилья. Последними препятствиями является стоимость 1 кв. м, высокие процентные ставки жилищного кредитования и не в последнюю очередь – расходы на обустройство жилья.

Понятие о доступном жилье трактуется по-разному для разных социальных категорий, таким образом, предложение на рынке недвижимости должно удовлетворять спрос со стороны различных групп населения. Как показывает мировая практика, в общем, объеме спроса на жилье 10 % составляет элитное жилье, 5...7 % – социальное, больше 80 % – «среднее» жилье.

Выводы и перспективы дальнейших исследований

Исходя из динамики изменения цен на недвижимость, можно сделать вывод, что общая экономическая и политическая ситуация в стране существенно повлияла на рынок недвижимости города Днепропетровска и Днепропетровской области. Снижение цен на недвижимость привело к увеличению доступности жилья и уменьшению периода накопления. Но, несмотря на такую тенденцию, значения показателей коэффициента доступности жилья и периода накопления не соответствуют норме и значительно ниже, чем во многих развитых странах.

Рассчитаны значения коэффициента реальной доступности жилья и показателя реального периода накопления, которые выходят за граничные значения, установленные для нормального развития рынка жилья. Если применить этот подход формально, то в Днепропетровске показатель периода накопления составляет 10...20 лет. А при условии ипотечного кредитования уровень реальной доступности жилья еще более низкий. Значит, при сложившихся на рынке жилья ценах жилье для среднестатистической семьи недоступно. Из этого следует, что заемщик без государственной поддержки не способен взять крупный кредит.

В дальнейших научных исследованиях авторами планируется разработать мероприятия по повышению доступности жилья для основной массы населения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом [Текст] : Затв.: Указ Президента України від 08.11.07 р. № 1077/2007 // Офіційний вісник Президента України. – 21 лист. 2007. – № 36. – С.20.
2. Про робочу групу з питань будівництва доступного житла в Україні [Текст] : Затв.: Указ Президента України від 01.02.08 р. № 79/2008 // Офіційний вісник Президента України. – 21 лют. 2008. – № 5. – С. 11.
3. Базилевич, В. Д. Ипотечный рынок [Текст] / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с.
4. Косарева, Н. Что показывает коэффициент доступности жилья... [Текст] / Н. Косарева, А. Туманов // Демоскоп Weekly. – 2007. – № 307-308.
5. [Текст] // Aviso. – Д. – 2008. – № 1 (317).
6. [Текст] // Aviso. – Д. – 2008. – № 26 (342).
7. [Текст] // Aviso. – Д. – 2009. – № 1 (368).
8. [Текст] // Aviso. – Д. – 2009. – № 2 (369).
9. Наявний дохід населення України за 2008 рік (попередні дані) [Електрон. ресурс] / Державний комітет статистики України. – Режим доступу: <http://www.dnepr.stat.gov.ua>.

Поступила в редколлегию 17.03.2009.