

**К ВОПРОСУ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ  
НА ОСНОВЕ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОГО СПРОСА НАСЕЛЕНИЯ**

**АННОТАЦИЯ.** В статье изложены вопросы формирования рынка доступного жилья в России с 2000–2015 гг. и анализируются основные показатели, отражающие уровень доступности (коэффициент доступности) и качество доступности (характеристики жилья экономкласса), заложенные в нормативно-правовых актах. Дается критический анализ выполнения федеральной целевой программы «Жилье для российской семьи»; сформулированы предложения по выполнению ее целевых показателей на основе системы государственного и общественного заказа для строительной отрасли. Рассматривается возможность определения доступности жилья (цена доступного жилья) через количественную оценку показателя доступности жилья (порог доступности), рассчитываемого на основе платежеспособного спроса населения. Количественная оценка при этом дополняется предложением установить порог доступности для каждого конкретного муниципалитета с учетом сложившихся среднедушевых доходов. В заключение указаны выгоды для всех участников рынка доступного жилья.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** Доступное жилье; платежеспособный спрос; коэффициент доступности; порог доступности; государственный заказ; общественный заказ.

**ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ.** Дата поступления 11 июля 2015 г.; дата принятия к печати 18 сентября 2015 г.; дата онлайн-размещения 30 сентября 2015 г.

**ON ISSUE OF DEVELOPING AN AFFORDABLE HOUSING MARKET  
ON THE BASIS OF PUBLIC CONSUMER DEMAND**

**ABSTRACT.** The article states the issues of developing an affordable housing market in Russia in 2000–2015 and analyses main indicators that reflect the affordability level (affordability ratio) and affordability quality (characteristic of economy-class housing) laid in the standard and legal acts. It give a critical analysis of implementing the federal target program «Hosing for the Russian Family», formulates proposals on implementing its target indicators on the basis of the governmental and public order for the construction industry. It considers the possibility of determining the housing affordability (price of affordable housing) via quantitative assessment of the housing affordability ration (affordability threshold) calculated on the basis of public consumer demand. In addition, the quantitative assessment is accompanied by a proposal to establish the affordability threshold for each specific municipal entity in view of the existing per capita income. In conclusion, the article specifies advantages for all participants of the affordable housing market.

**KEYWORDS.** Affordable housing; consumer demand; affordability ratio; affordability threshold; government order; public order.

**ARTICLE INFO.** Received July 11, 2015; accepted September 18, 2015; available online September 30, 2015.

К сожалению, проблема обеспечения населения доступным жильем в России имеет многолетнюю историю, но при этом «жилищная проблема остается острой для многих россиян, несмотря на различные попытки решить ее в минувшие десятилетия. Чтобы, наконец, снять этот вопрос, нам нужно создать такие условия, такие схемы работы жилищного рынка, которые позволят средней работающей семье самой обеспечить себя необходимым жильем», — говорит секретарь Общественной палаты РФ А. Бречалов<sup>1</sup>. Решение проблемы доступности жилья для граждан, увеличения объемов жи-

<sup>1</sup> Общественная разработка Концепции доступного жилья 2015. URL : <http://dom.crowdexpert.ru/>.

личного строительства, формирование спроса на внутреннем рынке — это приоритетные задачи, которые позволят России не только преодолеть кризис, но и обеспечить рост экономики.

Как не странно, но термин «доступное жилье» до сих пор не конкретизирован и количественно не определен в нормативных документах, что и порождает разночтения в формировании и реализации стратегических задач при решении жилищной проблемы<sup>1</sup> как на региональном, так и федеральном уровнях [7–13]. Те не менее, такие попытки предпринимались и сводились либо к относительному показателю (коэффициенту доступности), либо к описательному — перечислению условий отнесения жилых помещений к жилью экономкласса.

Так, приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» стартовал в 2000 г. в виде федеральной целевой программы «Жилище». В данной программе впервые был заложен индикатор, отражающий изменение доступности жилья для населения — коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м<sup>2</sup> и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 чел.). Парадокс заключался в том, что вместо запланированного снижения коэффициента доступности до трех, государство в лице института развития ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) простимулировало рост платежеспособности населения на рынке вторичного жилья через систему ипотечного кредитования, что привело к росту цен на жилье и повышению коэффициента доступности приобретаемого жилья до семи.

После кризиса 2009 г. АИЖК сменило стратегию развития и приступило к реализации программы «Стимул», которая предусматривала стимулирование спроса на рынке первичного жилья (новостройки). Это позволило снизить реальный коэффициент доступности на первичном рынке в 2014 г. до 4,25<sup>2</sup>, но так и не приблизило доступность приобретения к международным показателям (табл. 1). По утверждению Л. Вальдмана, российско-американского экономиста и бизнес-аналитика: «есть средне-историческая норма соотношения между доходами граждан и стоимостью недвижимости. Недвижимость должна быть настолько дорогой, насколько люди зарабатывают. И это среднеисторическое соотношение — 3,2<sup>3</sup>. Чисто эмпирическая выведенная зависимость: средний годовой доход семьи умножается на 3,2» [2].

Завершение программы «Стимул» совпало с начавшейся второй волной кризиса 2014 г. Правительством РФ была сделана еще одна попытка уточнить понятие доступности жилья через принятие на законодательном уровне качественных характеристик доступного жилья (тип помещений, метраж, внутренняя отделка, площадь земельного участка, энергосбережение), а 5 мая 2014 г. был издан Приказ Минстроя «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономкласса». Таким образом, понятие «доступное жилье» было заменено на «жилье экономкласса» с качественными характеристиками, но опять без количественной оценки.

На наш взгляд, помимо параметров самой квартиры и проживающей семьи важно определить и экономические параметры, которые бы сделали возможным создание в стране реально работающих рыночных механизмов приобретения жилья теми, кто в нем нуждается. Федеральная программа «Жилье для российской семьи», принятая в 2014 г., получила наконец-то конкретные параметры для реализации жилья экономкласса: 35 тыс. р. за 1 м<sup>2</sup>. Эта программа предназначена для населения, которое имеет доходы ниже среднего и нуждающееся в государственной поддержке. В настоящее время, как отмечают многие эксперты в области доступного жилья [1; 3; 5–7; 12],

<sup>1</sup> Массовое жилищное строительство в России — решение экономических и социальных проблем: презентация // Материалы круглого стола «Доступное жилье — риски и преимущества для реального сектора экономики и государства», прошедшего в Общественной палате РФ 28 окт. 2014 г. URL: [http://dom.crowdexpert.ru/files/materials/Презентация\\_доступное\\_жилье.pdf](http://dom.crowdexpert.ru/files/materials/Презентация_доступное_жилье.pdf).

<sup>2</sup> Мониторинг доступности жилья в регионах России. URL: <http://rway.ru/monitorings-new/default.aspx>.

<sup>3</sup> Если коэффициент в районе 3,5, то считается, что ситуация нормальная, выше 4 — отклонение, 5 — социальная напряженность, а когда он близок к 6, государство должно принимать экстренные меры [6; 7].

реализация этой программы не учитывает интересы большинства платежеспособного населения России, которое, имея средние доходы и выше, не обладает возможностью приобрести жилье, продаваемое по рыночным ценам (не отвечающим критерию доступности). Прогнозный объем ввода жилья в рамках этой программы составляет в 2020 г. 100 млн м<sup>2</sup> жилья (рис.). Между тем, в соответствии с Указом Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 7 мая 2012 г. № 600, а также государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» к 2020 г. необходимо обеспечить ввод жилья по 1 м<sup>2</sup> на каждого жителя России (142 млн м<sup>2</sup> в год)<sup>1</sup>. Таким образом, возникает разрыв в 42 млн м<sup>2</sup>, а если учесть отставание фактических объемов ввода в 2015 г., то можно говорить о 50 млн м<sup>2</sup> и выше.



*Ввод жилья в Российской Федерации в 2007–2020 гг. (факт и прогноз), млн м<sup>2</sup>*

Анализ населения по величине среднедушевых доходов, проводимый Росстатом (табл.), позволяет дифференцировать население по двум группам:

– семьи с доходом ниже среднего (рассчитывается для каждого конкретного муниципального образования), которые имеют потребность, но не обладают финансовой возможностью приобрести жилье по доступной цене (порог доступности) и рассчитывающие на государственную поддержку. Они формируют так называемый государственный заказ для строительного сектора (молодые учителя, молодые ученые, многодетные и др.);

– семьи, доход которых равен/или выше среднего по муниципалитету, имеющие потребность и финансовую возможность приобрести жилье по доступной цене (порог доступности). Однако по информации Росстата, при среднедушевом доходе в России в 2014 г. в размере 27 755 р. в месяц<sup>2</sup>, 67 % населения имеет доход ниже среднего (потенциальные пользователи арендного социального жилья и покупатели жилья с государственной поддержкой), а 33 % населения — потенциальные покупатели жилья, не охваченные государственными программами социальной поддержки.

По данным исследований, проведенных Общественной палатой РФ<sup>3</sup>, доля населения, не охваченного государственными жилищными программами, но не имеющая возможность купить жилье на рынке, составляет 15,6 млн семей — работники

<sup>1</sup> URL : <http://dom.crowdexpert.ru/>.

<sup>2</sup> URL : [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/urov/urov\\_11kv.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_11kv.htm).

<sup>3</sup> URL : <http://dom.crowdexpert.ru/>.

реального сектора экономики со средним по региону доходом в возрасте 35–50 лет, имеющие двух и более детей. Для обеспечения данной группы населения предлагается увеличить объем жилищного строительства до 142–150 млн м<sup>2</sup>, т. е. на 50 млн м<sup>2</sup> в год через формирование общественного заказа на массовое строительство жилья по определяемой доступной цене (порогу доступности). При этом, если только каждая пятая семья воспользуется возможностями, то мы получим платежеспособный спрос на 180–200 млн м<sup>2</sup> жилья.

**Распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов  
в месяц за 2014 г., %**

Интервал доходов	Распределение по долям
До 5 000,0	3,3
5 000,1–7 000,0	4,8
7 000,1–9 000,0	6,1
9 000,1–12 000,0	10,0
12 000,1–15 000,0	9,9
15 000,1–20 000,0	14,4
20 000,1–25 000,0	11,4
25 000,1–30 000,0	8,8
30 000,1–35 000,0	6,7
35 000,1–40 000,0	5,1
Все население	100,0

Составлено по данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств и макроэкономического показателя денежных доходов населения.

Правильный шаг к формированию единого подхода по определению понятия «доступное жилье» был сделан 28 октября 2014 г. в Общественной палате РФ. Так, по инициативе Комиссии Общественной палаты РФ по развитию реального сектора экономики состоялись слушания в форме круглого стола «Доступное жилье — риски и преимущества для реального сектора экономики и государства»<sup>1</sup>. В рамках данного мероприятия были рассмотрены вопросы увеличения объемов массового жилищного строительства и повышения доступности жилья для широких слоев населения. Для того чтобы наиболее полно учесть интересы потребителей еще на стадии разработки концепции, Совет по доступному жилью при Государственной Думе РФ решил провести общественную экспертизу проекта документа в Интернете. С этой целью в июне 2015 г. началось общественное обсуждение понятия «доступное жилье» на специально созданной для этого краудсорсинговой площадке [dom.crowdexpert.ru](http://dom.crowdexpert.ru). Такой подход поможет учесть мнение не только профессиональных экспертов, депутатов, но и населения.

Установление ценовых параметров доступного жилья позволит решить проблему объективного ценообразования в строительной жилищной отрасли, сформировать гарантированный заказ от населения. Это возможность семьи со средними доходами приобрести новое жилье с использованием ипотечного кредитования.

Доступность жилья необходимо рассматривать в связке с реальным платежеспособным спросом населения в конкретном регионе и муниципалитете, так как в разрезе всей страны доходы населения и стоимость 1 м<sup>2</sup> в разных субъектах РФ достаточно дифференцированы и имеют большой разброс от среднего. При этом важно определить количественное значение показателя «доступность жилья», которое зависит от доходов населения в конкретном населенном пункте и условий кредитования. В качестве такого показателя предлагается принять ценовой порог доступности [4, с. 15–18; 10], который рассчитывается из понятия коэффициента доступности и показывает, какая цена за квадратный метр является доступной для населения со средними доходами:

$$P = \frac{\text{Среднедушевой доход семьи, мес.} \cdot \text{Доля первоначального взноса, \%} \cdot \text{Сумма кредита, р.}}{\text{Размер ежемесячного платежа, р.} \cdot \text{Доля заемных средств, \%} \cdot 54 \text{ м}^2}$$

<sup>1</sup> URL : [http://dom.crowdexpert.ru/files/materials/Презентация\\_доступное\\_жилье.pdf](http://dom.crowdexpert.ru/files/materials/Презентация_доступное_жилье.pdf).

Условием обеспечения массового платежеспособного спроса населения со средними доходами, нуждающегося в улучшении жилищных условий, будет являться доступная цена 1 м<sup>2</sup> и доступный ипотечный кредит. В случае достаточного финансового заказа от данной группы населения для строительства доступного жилья власти получают возможность обеспечить жильем (социальным и арендным) остальных граждан с доходом ниже среднего.

Реализация программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» требует согласованных действий от всех участников программы:

1. Государство (федеральные и региональные власти) содействует в обеспечении земельных участков инфраструктурой и строительству объектов социального назначения.

2. Бизнес обеспечивает строительство жилья в рамках доступной цены на основе предварительного заказа от населения, обеспечивая для себя гарантированный сбыт.

3. Строительство стимулирует экономику, создавая рабочие места, увеличивая налогооблагаемую базу, развивая сопутствующие отрасли, а также снимает социальную напряженность населения, устраняя неподходящие условия проживания для людей.

4. Ипотечное кредитование обеспечивают активизацию накопленных сбережений населения и будущих доходов, действуя как антиинфляционное средство, а также финансовую и социальную ответственность населения.

### Список использованной литературы

1. Басаргин А. Ф. Система управления социальным жильем. Опыт Великобритании / А. Ф. Басаргин. — М. : Экономика, 2010. — 120 с.
2. Вальдман Л. Американская экономика: 2008 год / Л. Вальдман // ПОЛИТ.RU. Публичные лекции. — URL : <http://polit.ru/article/2008/03/06/amereconom/>.
3. Васильев Ю. С. Совершенствование механизмов обеспечения жильем отдельных категорий граждан в условиях современной России : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Ю. С. Васильев. — М., 2009. — 159 с.
4. Горшков Р. К. Формирование рынка доступного жилья в России / Р. К. Горшков, В. А. Дикарева. — М. : Изд-во АСВ (Ассоциации строительных вузов), 2010. — 152 с.
5. Грушина О. В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства / О. В. Грушина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2011. — № 6 (80). — С. 140–146.
6. Грушина О. В. Зарубежные методы решения проблемы жилищного вопроса и российская стратегия ее преодоления / О. В. Грушина, М. С. Царегородцев // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2015. — Т. 6, № 3. — DOI : [10.17150/2072-0904.2015.6\(3\).18](https://doi.org/10.17150/2072-0904.2015.6(3).18).
7. Игошин И. Рука рынка почти не видна / И. Игошин, В. Щербаков // Парламентская газета. — 2009. — 24 апр.
8. Косарева Н. Об оценке доступности жилья в РФ / Н. Косарева, А. Туманов // Вопросы экономики. — 2007. — № 2. — С. 118–135.
9. Кубасова Т. И. К вопросу о координации управления проектами строительства доступного жилья в России (современная практика) / Т. И. Кубасова // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2014. — № 3. — URL : <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=19112>.
10. Кубасова Т. И. Региональные аспекты формирования рынка доступного жилья / Т. И. Кубасова // Имущественные отношения. — 2004. — № 12. — С. 22–31.
11. Кубасова Т. И. Частно-государственное партнерство как основа реализации ипотечно-строительных проектов / Т. И. Кубасова // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2009. — № 4 (66). — С. 108–112.
12. Самаруха В. И. Механизмы финансирования рынка доступного жилья на муниципальном уровне / В. И. Самаруха, Т. Г. Краснова, Т. В. Шалыгина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2011. — № 3 (65). — С. 34–41.
13. Щербаков В. А. Доступное жилье — новый рыночный продукт / В. А. Щербаков // Русипотека. — 2011. — 1 янв. — URL : [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_sekyuritizaciya/ipoteka\\_sekyuritizaciya\\_statii\\_2011/dostupnoe\\_zhilie\\_sherbakov/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya/ipoteka_sekyuritizaciya_statii_2011/dostupnoe_zhilie_sherbakov/).

## References

1. Basargin A. F. *Sistema upravleniya sotsial'nykh zhil'nykh fondami. Opyt Velikobritanii* [System of social housing management. Experience of Great Britain]. Moscow, Ekonomika Publ., 2010. 120 p.
2. Val'dman L. American Economy: 2008. *POLIT.RU. Publichnye lektzii* [POLIT.RU. Public Lectures]. Available at: <http://polit.ru/article/2008/03/06/amereconom/>. (In Russian).
3. Vasilyev Yu. S. *Sovershenstvovanie mekhanizmov obespecheniya zhil'nykh fondami ot del'nykh kategorii grazhdan v usloviyakh sovremennoi Rossii. Kand. Diss.* [Improving mechanisms of housing provision for separate categories of term of today's Russia. Cand. Diss.]. Moscow, 2009. 159 p.
4. Gorshkov R. K., Dikareva V. A. *Formirovanie rynka dostupnogo zhil'ya v Rossii* [Development of affordable housing market in Russia]. Moscow, AUC (Association of Universities of Construction) Publ., 2010. 152 p.
5. Grushina O. V. Housing affordability as a feature of governmental economic system. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2011, no. 6 (80), pp. 140–146. (In Russian).
6. Grushina O. V., Tsaregorodtsev M. S. Foreign methods of solving housing problem and Russian strategy of overcoming it. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2015, vol. 6, no. 3. DOI: [10.17150/2072-0904.2015.6\(3\).18](https://doi.org/10.17150/2072-0904.2015.6(3).18). (In Russian).
7. Igoshin I., Shcherbakov V. The market influence is almost unnoticeable. *Parlamentskaya gazeta = Parliament Gazette*, 2009, April 24. (In Russian).
8. Kosareva N., Tumanov A. On assessment of housing affordability in Russian Federation. *Vo prosy ekonomiki = Issues of Economy*, 2007, no. 2, pp. 118–135. (In Russian).
9. Kubasova T. I. On coordination of construction project management in regard of affordable housing in Russia (modern practice). *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2014, no. 3. Available at: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=19112>. (In Russian).
10. Kubasova T. I. Regional aspects of developing affordable housing market. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property relations in the Russian Federation*, 2004, no. 12, pp. 22–31. (In Russian).
11. Kubasova T. I. Public private partnership as a basis of mortgage and construction projects execution. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2009, no. 4 (66), pp. 108–112. (In Russian).
12. Samarukha V. I., Krasnova T. G., Shalygina T. V. Mechanisms of financing the market of affordable housing at the municipal level. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2009, no. 3 (65), pp. 34–41. (In Russian).
13. Shcherbakov V. A. Affordable housing is a new market product. *Rusipoteka*, 2011, January 1. Available at: [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_sekyuritizaciya/ipoteka\\_sekyuritizaciya\\_stati\\_2011/dostupnoe\\_zhilie\\_sherbakov/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya/ipoteka_sekyuritizaciya_stati_2011/dostupnoe_zhilie_sherbakov/). (In Russian).

## Информация об авторе

*Кубасова Татьяна Иннокентьевна* — доктор экономических наук, профессор, кафедра логистики и коммерции, Байкальский государственный университет и экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [Lenina424@yandex.ru](mailto:Lenina424@yandex.ru).

## Author

*Tatyana I. Kubasova* — PhD in Economics, Professor, Chair of Logistics and Commerce, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation; e-mail: [Lenina424@yandex.ru](mailto:Lenina424@yandex.ru).

## Библиографическое описание статьи

Кубасова Т. И. К вопросу формирования рынка доступного жилья на основе платежеспособного спроса населения / Т. И. Кубасова // *Baikal Research Journal*. — 2015. — Т. 6, № 5. — DOI: [10.17150/2411-6262.2015.6\(5\).11](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2015.6(5).11).

## Reference to article

Kubasova T. I. On issue of developing an affordable housing market on the basis of public consumer demand. *Baikal Research Journal*, 2015, vol. 6, no. 5. DOI: [10.17150/2411-6262.2015.6\(5\).11](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2015.6(5).11). (In Russian).