

УДК 332.8

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ И РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Пилиев Г. А., Шин Е. А.

Доской государственный технический университет, Ростов-на-Дону, Российская Федерация

gio_714@mail.ru

zhenia.shin@yandex.ru

Статья посвящена сравнительной оценке динамики показателей доступности жилья в двух регионах Южного федерального округа — Краснодарском крае и Ростовской области. Исследование проведено на основе методики, рекомендованной федеральной целевой программой «Жилище». Полученные данные позволяют утверждать, что в Краснодарском крае жилье более доступно, чем в Ростовской области. Учитывая социально-экономическую конъюнктуру 2015 года, семья из Краснодарского края могла приобрести готовую квартиру площадью 54 кв. м за 2,71 года (при отсутствии всяких других расходов), семья из Ростовской области — за 2,99 года. С учетом первоочередного удовлетворения минимально необходимых расходов семье из Краснодарского края потребовалось бы 4,91 года, из Ростовской области — 6,09 года.

Ключевые слова: доступность жилья, показатели доступности жилья, Краснодарский край, Ростовская область.

Введение. При общем сокращении объемов банковского кредитования и снижении реальных располагаемых доходов населения востребованность ипотеки остается на довольно высоком уровне. Это говорит о том, что улучшение жилищных условий является актуальной проблемой. При этом очевидно, что в различных субъектах федерации спрос на жилье реализуется с учетом местных социально-экономических особенностей.

Цель настоящей статьи — оценка динамики показателей доступности жилья в двух регионах Южного федерального округа — в Краснодарском крае и Ростовской области.

Для характеристики доступности жилья будут использованы два показателя.

1. Показатель доступности жилья, рекомендованный Федеральной целевой программой «Жилище». Он рассчитывается как соотношение средней стоимости квартиры общей площадью 54 кв. м к среднему годовому доходу семьи из трех человек» [1]:

$$K_1 = \frac{P \times 54}{T \times 12}, \quad (1)$$

где P — средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья, руб.; T — совокупный доход семьи из трех человек, руб. в месяц.

UDC 332.8

COMPARATIVE ASSESSMENT OF HOUSING AFFORDABILITY IN THE KRASNODAR REGION AND THE ROSTOV REGION

Piliev G. A., Shin E. A.

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

gio_714@mail.ru

zhenia.shin@yandex.ru

The article is devoted to a comparative analysis of the dynamics of housing affordability in two regions of the Southern Federal District — the Krasnodar region and the Rostov region. The study has been conducted on the methodology, recommended by Federal target program "Housing". The received data make it possible to say that housing affordability for the population in the Krasnodar region is better than in the Rostov region. Taking into account the socio-economic situation in 2015, it would take 2.71 years for a family from the Krasnodar region to buy a ready-made apartment of 54 sq.m. (with no other expenses), for a family from the Rostov region it would be 2.99 years. Given the priority to satisfy the minimum necessary expenses for life support, the family from the Krasnodar region would need 4.91 years, and from the Rostov region — 6.09 years.

Keywords: housing affordability, housing affordability indicators, Krasnodar region, Rostov region.

В федеральной целевой программе (ФЦП) «Жилище» предусмотрено целевое значение данного показателя, равное трем годам.

2. Модифицированный показатель доступности жилья, рассчитываемый как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры к среднему годовому доходу семьи из трех человек за вычетом обязательных расходов на удовлетворение основных потребностей семьи [2]:

$$K_2 = \frac{P \times 54}{T \times 12 - M_3}, \quad (2)$$

где P — средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья, руб.; T — совокупный доход семьи из трех человек, руб. в месяц; M_3 — прожиточный минимум семьи из трех человек.

В данном исследовании вместо прожиточного минимума будем пользоваться стоимостью фиксированного набора потребительских товаров и услуг, которая более объективно отражает долю минимально необходимых расходов на жизнеобеспечение. Соответствующие данные представлены на портале Федеральной службы государственной статистики (ФСГС).

Анализ показателей доступности жилья. На доступность жилья и развитие ипотечного жилищного кредитования существенно влияют следующие факторы:

- макроэкономическая ситуация;
- уровень благосостояния населения;
- удовлетворенность жилищными условиями;
- тенденции в области жилищного строительства.

Краснодарский край и Ростовская область являются лидерами по социально-экономическим показателям в Южном федеральном округе. Следует отметить, что в целом юг страны демонстрирует более высокий уровень экономической стабильности (в сравнении с другими регионами России). Отчасти это связано с относительно высоким уровнем развития местного сельского хозяйства, которое стимулируется санкциями на ввоз сельхозтоваров из стран Европы, США и их союзников. Основные экономические показатели развития регионов приведены в табл. 1, 2.

Таблица 1

Основные экономические показатели Краснодарского края в 2010–2015 гг.¹

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Валовой внутренний продукт на душу населения, руб.	196914	236751	274996	309838	330100	353114
Индекс потребительских цен, %	108,5	106,6	106,7	107,2	112,2	112,7
Уровень безработицы, %	6,7	5,9	5,6	6,1	5,7	6,0
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	16892	18796	21686	25777	28788	31373
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	16330	18416	21409	24063	25777	26767
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, руб.	8757,4	8854,4	9382,3	10305,9	12346,3	14034,4
Оборот розничной торговли на душу населения, руб.	123759	139124	153806	170772	196892	211644

¹ Составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138625359016.

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя в городских поселениях, м ²	23,1	23,3	23,8	24,0	24,6	25,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	3606	3692	4371	3949	4759	4644
Индекс цен на первичном рынке жилья	101,57	103,10	102,34	105,41	102,97	106,42
Индекс цен на вторичном рынке жилья	96,15	130,83	105,81	102,64	105,08	99,81

Таблица 2

Основные экономические показатели Ростовской области в 2010–2015 гг.²

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Валовой внутренний продукт на душу населения, руб.	154128	179470	198129	215923	235696	264872
Индекс потребительских цен, %	109,4	106,1	106,7	106,6	111,8	112,1
Уровень безработицы, %	7,7	7,3	6,0	6,0	5,9	6,1
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	14647	16010	18107	20995	23355	26546
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	15244	16950	19189	21867	23818	25008
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, руб.	8463,0	9051,5	9813,9	10647,4	12157,8	13488,0
Оборот розничной торговли на душу населения, руб.	108438	127111	145419	160683	177702	194599
Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя в городских поселениях, м ²	21,5	21,9	22,3	22,8	23,2	23,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	1809	1880	1984	2134	2325	2409
Индекс цен на первичном рынке жилья	96,15	101,83	105,81	102,64	103,00	106,24
Индекс цен на вторичном рынке жилья	94,44	107,85	111,92	105,59	102,94	99,86

При сравнении по уровню развития базовых социально-экономических показателей более успешным выглядит Краснодарский край. По итогам 2015 года номинальный валовой внутренний продукт на душу населения в этом регионе на 33 % (или на 88242 руб.) больше, чем в Ростовской области. Ежемесячные среднедушевые денежные доходы населения в Краснодарском крае больше на 18 %, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата — на 7 %, оборот розничной торговли на душу населения — на 8,8 %. При этом стоимость фиксированного набора

² То же.

потребительских товаров и услуг в Краснодарском крае лишь на 4 % превышает аналогичный показатель Ростовской области.

Таким образом, можно говорить о более благоприятной социально-экономической ситуации в Краснодарском крае. Это относится и к жилищным условиям. На одного городского жителя Кубани приходится 25,4 кв. м. общей площади жилья. Соответствующий показатель для Ростовской области — 23,7 кв. м. Этот разрыв увеличивается, так как ввод в действие жилых домов в Краснодарском крае идет опережающими темпами. За 2015 год на Кубани сдано в эксплуатацию 4644 тыс. кв. м. жилья, а в Ростовской области — 2409 тыс. кв. м. При расчете на одного жителя сравниваемых регионов получается 0,84 кв. м против 0,57 кв. м.

Опережающий рост цен на жилье в Краснодарском крае объясняется более высоким уровнем доходов населения. За исследуемый период (шесть лет) индекс цен на первичном рынке жилья в Краснодарском крае составил 123,79 %, на вторичном — 143,28 %, в Ростовской области — 116,36 % и 123,73 % соответственно.

Показатели доступности жилья могут быть рассчитаны по формулам (1) и (2). Выше представлены данные, необходимые для вычислений:

- фактические среднедушевые доходы населения,
- стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг,
- стоимость жилья на первичном и вторичном рынках.

Результаты расчетов по Краснодарскому краю приведены в табл. 3, по Ростовской области — в табл. 4.

Таблица 3

Показатели доступности жилья в Краснодарском крае³

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на первичном рынке, руб.	39592	39215	40978	40540	42060	44001
Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на вторичном рынке, руб.	55192	51784	49142	51141	53175	56729
Показатель доступности жилья на первичном рынке, лет	3,52	3,13	2,83	2,36	2,19	2,10
Показатель доступности жилья на вторичном рынке, лет	4,90	4,13	3,40	2,98	2,77	2,71
Модифицированный показатель доступности жилья на первичном рынке, лет	7,30	5,92	5,00	3,93	3,84	3,81
Модифицированный показатель доступности жилья на вторичном рынке, лет	10,18	7,81	5,99	4,96	4,85	4,91

³ Рассчитаны автором по данным Федеральной службы государственной статистики. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>.

Показатели доступности жилья в Ростовской области⁴

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на первичном рынке, руб.	42337	45664	46824	48353	49229	46903
Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на вторичном рынке, руб.	43111	46490	51508	53651	54874	52985
Показатель доступности жилья на первичном рынке, лет	4,34	4,28	3,88	3,45	3,16	2,65
Показатель доступности жилья на вторичном рынке, лет	4,41	4,36	4,27	3,83	3,52	2,99
Модифицированный показатель доступности жилья на первичном рынке, лет	10,27	9,84	8,47	7,01	6,59	5,39
Модифицированный показатель доступности жилья на вторичном рынке, лет	10,46	10,02	9,32	7,78	7,35	6,09

С 2010 года по 2014 год включительно цены на жилье росли в обоих регионах. Ситуация изменилась в 2015 году: в Краснодарском крае наблюдался рост цен и на первичном, и на вторичном рынках, а в Ростовской области — снижение. Одно из объяснений разнонаправленной динамики — более ощутимое деструктивное влияние кризисных явлений на донскую экономику, повлекшее значительное снижение уровня жизни населения. В сложившейся ситуации застройщикам, работающим в Ростовской области, пришлось корректировать цены.

Стоит отметить также разницу цен на первичном и вторичном рынках жилья исследуемых субъектов федерации. В обоих регионах более высокий уровень цен наблюдается на вторичном рынке. Это связано с тем, что новостройки продаются на этапе незавершенного строительства. В этом случае значительная часть квартир приобретает с целью последующей продажи, которая, в свою очередь, представляет собой сделку уже на вторичном рынке. Вследствие этого более справедливыми для оценки доступности жилья являются данные вторичного рынка, которые выглядят хуже (см. табл. 4).

Разница между ценами первичного и вторичного рынков заметно выше на Кубани. По данным 2015 года, в Краснодарском крае это соотношение равно 1,29, в Ростовской области — 1,13. Реальные причины такой разницы в настоящее время не известны.

Показатели доступности жилья на первичном и вторичном рынках в исследуемых регионах демонстрируют, в целом, схожую динамику. За шесть лет жилье на первичном рынке в Краснодарском крае стало доступнее в 1,67 раза, на вторичном рынке — в 1,81 раза. В Ростовской области соответствующие показатели — 1,64 и 1,47. Рост объясняется увеличением номинальных денежных доходов населения при умеренной положительной динамике цен.

Если ориентироваться исключительно по этим значениям, то оба региона достигли 3-летних целевых показателей, зафиксированных в ФЦП «Жилище».

Если же учитывать модифицированные показатели, ситуация выглядит иначе, т. к. доля фиксированного набора потребительских товаров и услуг, необходимых для жизнеобеспечения семьи, составляет существенную часть доходов российских домохозяйств. Примерное

⁴ То же.

соотношение модифицированных показателей к обычным — 1,85 (в Краснодарском крае) и 2,18 (в Ростовской области).

Отдельно стоит отметить, что по итогам 2015 года в Краснодарском крае на фоне улучшения значений обычных показателей доступности жилья значения модифицированных показателей, наоборот, ухудшились.

Выводы. Доступность жилья в Краснодарском крае выше, чем в Ростовской области. В 2015 году семья из Краснодарского края при отсутствии всяких расходов могла приобрести готовую квартиру площадью 54 кв. м за 2,71 года, семья из Ростовской области — за 2,99 года. С учетом первоочередного удовлетворения минимально необходимых расходов на жизнеобеспечение семье из Краснодарского края потребуется 4,91 года, из Ростовской области — 6,09 года.

Чтобы улучшить ситуацию, в Ростовской области следует увеличить объемы ввода жилья и реализовать программы поддержки ипотечного кредитования. В частности, речь идет о частичной оплате процентных ставок и предоставлении государственных гарантий погашения кредита за счет обязательств регионального бюджета. При этом следует сохранять определенный баланс спроса и предложения на рынке, избегать избыточного стимулирования, которое ведет к росту цен, провоцируя инфляцию [3].

Библиографический список

1. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы: Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1050 [Электронный ресурс] / Правительство Российской Федерации; Министерство регионального развития Российской Федерации // Российская газета. — 6 ноября 2011 г. — Режим доступа: <https://rg.ru/2011/02/01/jilische-site-dok.html> (дата обращения: 23.03.18).
2. Косарева, Н. Б. Об оценке доступности жилья в России / Н. Б. Косарева, А. А. Туманов // Вопросы экономики. — 2011. — № 7. — С. 118–135.
3. Гасанов, О. С. Процентная политика и инфляция в России / О. С. Гасанов // Финансы и кредит. — 2013. — № 7. — С. 7–10.