

Доступность жилья для населения Москвы с различным уровнем доходов с учетом возможности ипотечного кредитования

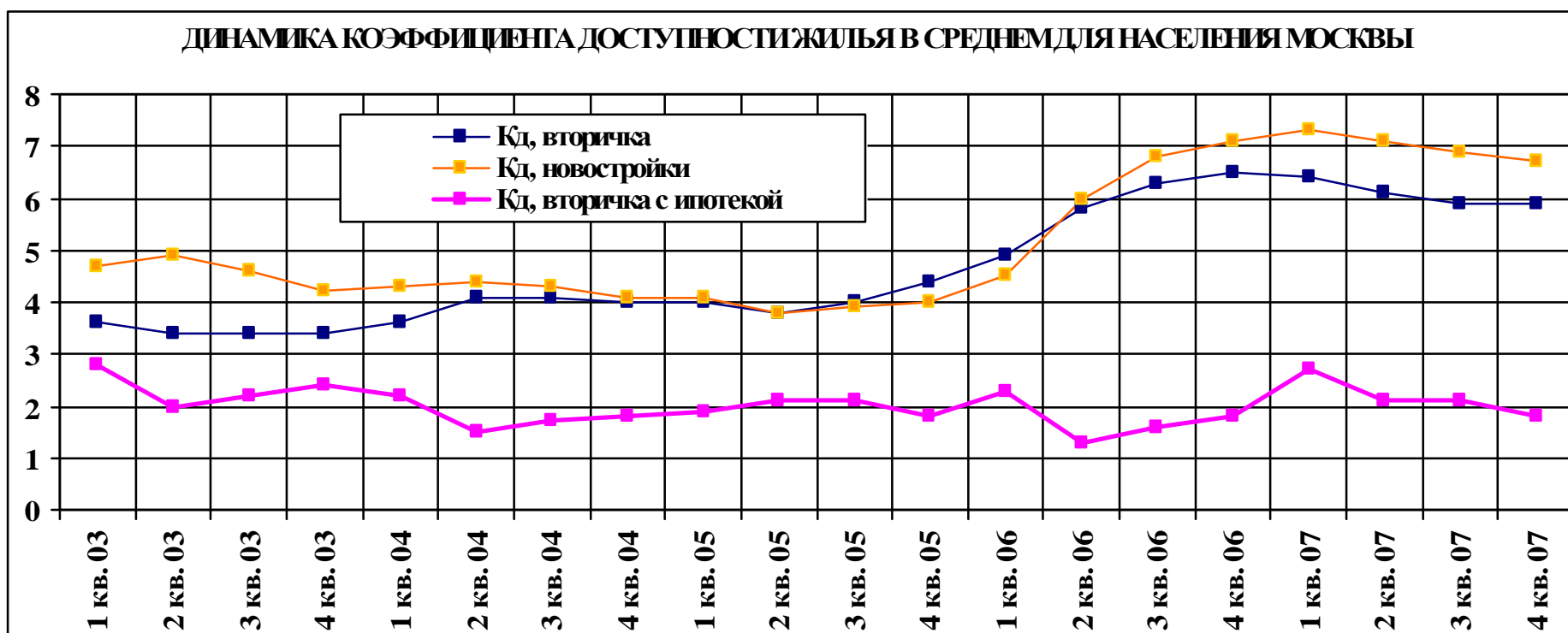
докладчики:

Стерник Геннадий Моисеевич, профессор кафедры
«Экономика и управление городским строительством»
РЭА им. Г.В.Плеханова

Краснопольская Анастасия Николаевна, ведущий аналитик
Аналитического консалтингового центра холдинга
«МИЭЛЬ», аспирант кафедры

Результаты предыдущих исследований

В докладе на прошлогоднем Форуме была представлена математическая модель расчета коэффициента доступности жилья для населения с учетом ипотечной поддержки. Было показано, что коэффициент доступности, рассчитанный по стандартной формуле ХАБИТАТ ООН в рамках параметров, заданных в Программе «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (размер семьи – 3 человека, квартиры – 54 кв. м), в среднем по РФ и особенно в Москве не только не приблизился к целевому показателю на 2010 год (3,0 года), но и значительно ухудшился. Вместе с тем, при учете ипотечной поддержки его значения в среднем для населения России и Москвы уже достигли уровня, заданного в Программе – но только для тех семей, кто по своим доходам может воспользоваться ипотечным кредитом.



Задачи настоящего исследования:

- 1. Дифференцирование населения г. Москвы по группам доходности;**
- 2. Дифференцирование предложения жилья на рынке по классам качества;**
- 3. Сопоставление классов населения классам качества жилья;**
- 4. Определение доступности жилья для каждого класса населения**
 - без учета ипотечного кредитования;**
 - с учетом ипотечного кредитования.**

Дифференцирование населения г. Москвы по группам доходности

1. Средний класс

Нижняя граница среднедушевых доходов: превышают в 6 раз уровень прожиточного минимума региона.

Доля населения среднего класса составляет 25%.

2. Высокообеспеченный класс, «элита» - доходы выше чем в среднем классе (доля 5%);

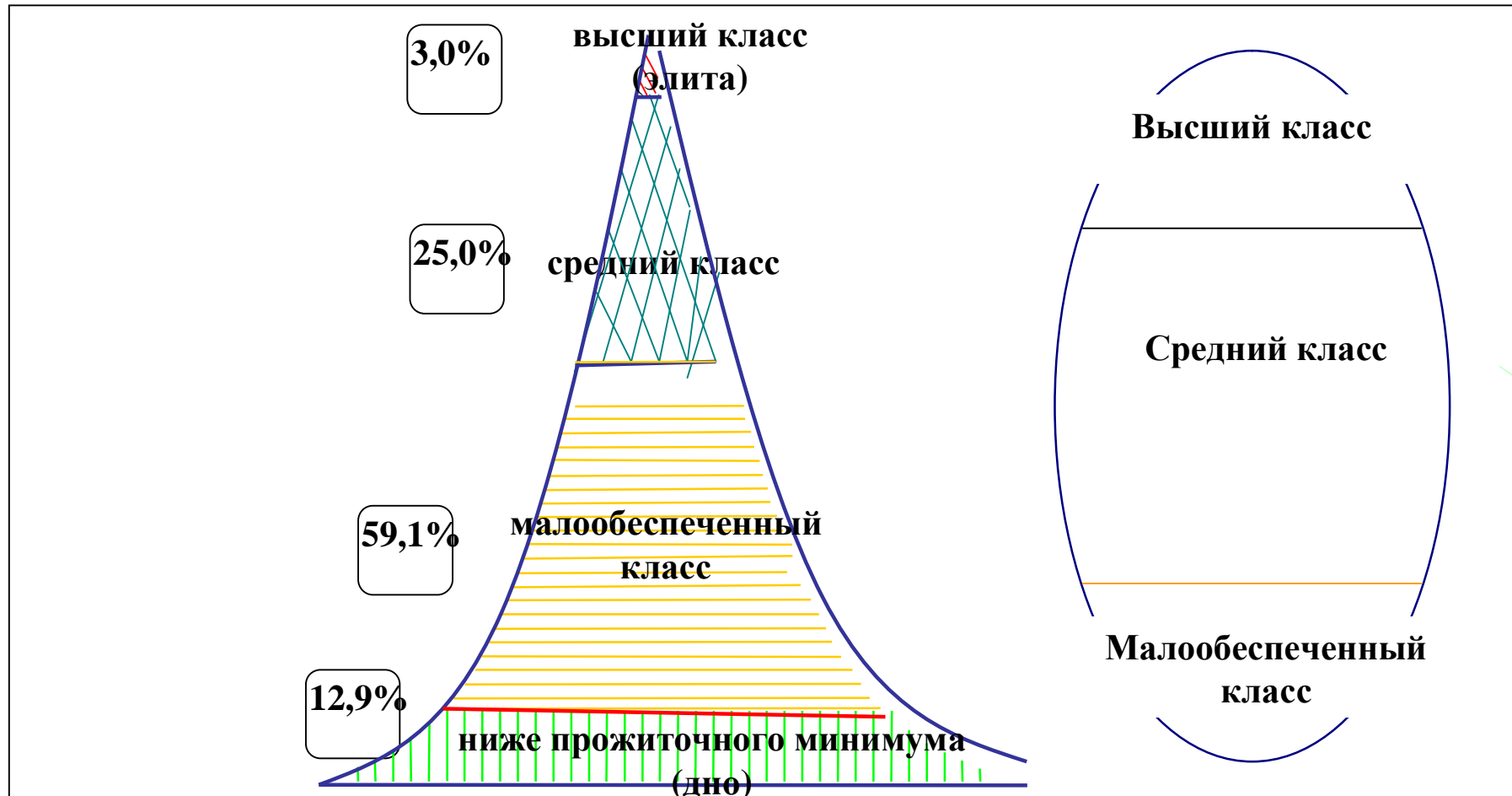
3. Малообеспеченный класс - доходы выше прожиточного минимума, но ниже доходов среднего класса (59,1%);

4. «Дно» - доходы ниже прожиточного уровня (12,9%).

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ ПО КЛАССАМ И УРОВНЮ ДОХОДА
2 КВ. 2007 Г.**

класс населения по уровню доходов	диапазон среднедушевых ежемесячных доходов, руб./мес.	среднедушевые ежемесячные доходы, руб./мес.
ниже прожиточного минимума («дно»)	до 5 722,0	3 407
малообеспеченный класс	5 722,1 – 34 635,0	15 077
средний класс	34 635,1 – 149 328,0	70 195
высокообеспеченный класс («элита»)	выше 149 328 ,0	200 000

Структура населения по среднему душевому доходу для Москвы и типичная для развитых стран



Дифференцирование жилья г. Москвы по классам качества

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНИЕ УДЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ во 2 кв. 2007 г.

Классы качества жилых новостроек	Средняя удельная цена, тыс. руб. / кв. м	средний размер квартиры, кв. м	доля предложения, %
Муниципальное жилье	-	57	-
Эконом-класс	80,9	60	16,7
Средний класс	102,8	75	26,4
Бизнес-класс	144,5	90	43,8
Коттеджи	71,7	150	3,0
Элита	455,6	100	10,1
Все классы МОСКВА	147,1	73,2	100,0

Сопоставление классов населения классам качества жилья

класс населения по уровню доходов	класс жилья
ниже прожиточного минимума («дно»)	муниципальное жилье
малообеспеченный класс	Эконом-класс
средний класс	средний класс
высокообеспеченный класс	коттеджи, бизнес-класс и элита

**Определение доступности жилья для каждого класса населения
без учета ипотечного кредитования**

$$k_{\text{д}}(V, I) = V / I = \frac{S \cdot P}{I}$$

$k_{\text{д}}$ – коэффициент доступности жилья, лет;

V – средняя стоимость квартиры (value – стоимость);

I – совокупный годовой доход семьи (Income – доход);

$$V = S * P$$

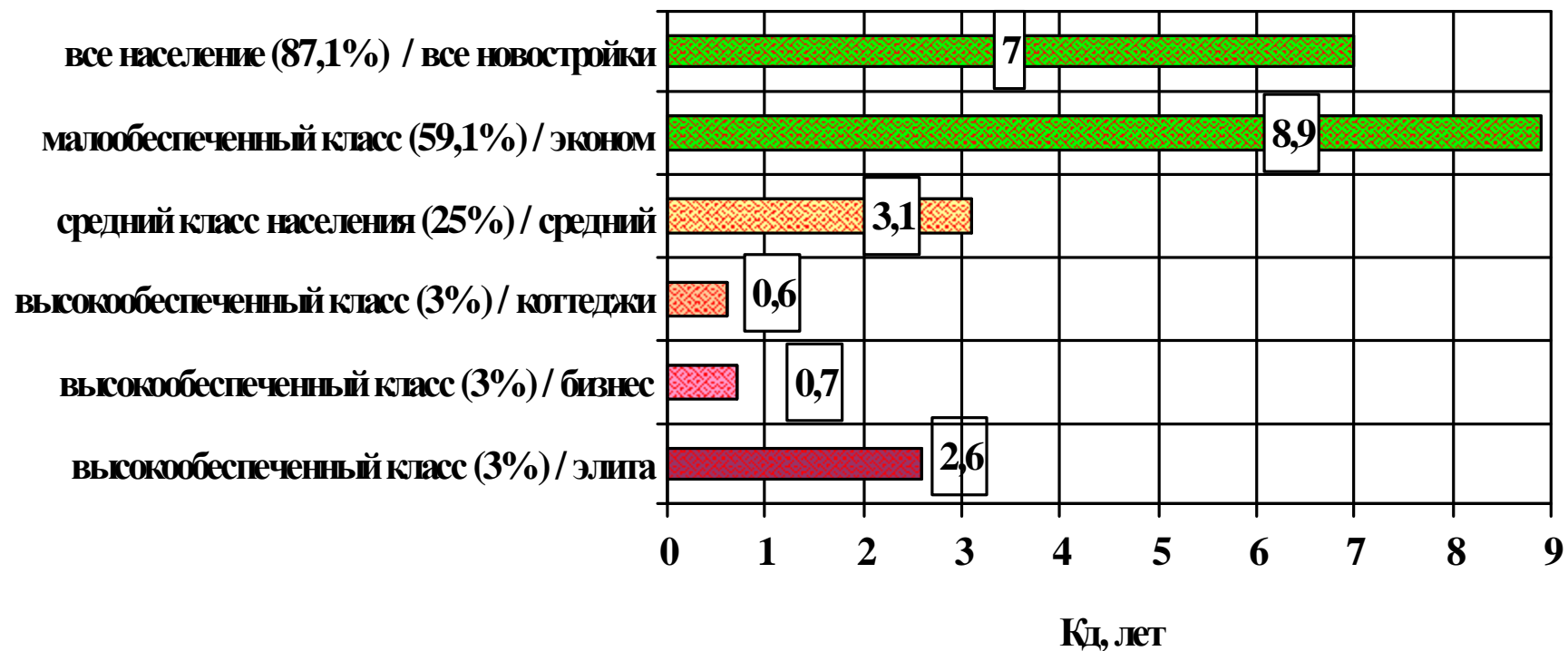
S – общая площадь квартиры, кв. м;

P – средняя цена 1 кв. м квартиры.

Расчет коэффициента доступности без учета ипотечной поддержки

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ РАЗЛИЧНОГО КЛАССА КАЧЕСТВА ДЛЯ РАЗНЫХ КЛАССОВ НАСЕЛЕНИЯ ПО УРОВНЮ ДОХОДОВ. Москва, 2007

(в скобках - доля населения данного класса)



**Определение доступности жилья для каждого класса населения
с учетом ипотечного кредитования**

$$k_{\text{Д}}(S, P, I, a_{\text{ПВ}}, PMT) = \frac{S \cdot P \cdot a_{\text{ПВ}}}{I}$$

при $I > 12PMT / 0,4$

иначе $k_{\text{Д}} \rightarrow \infty$

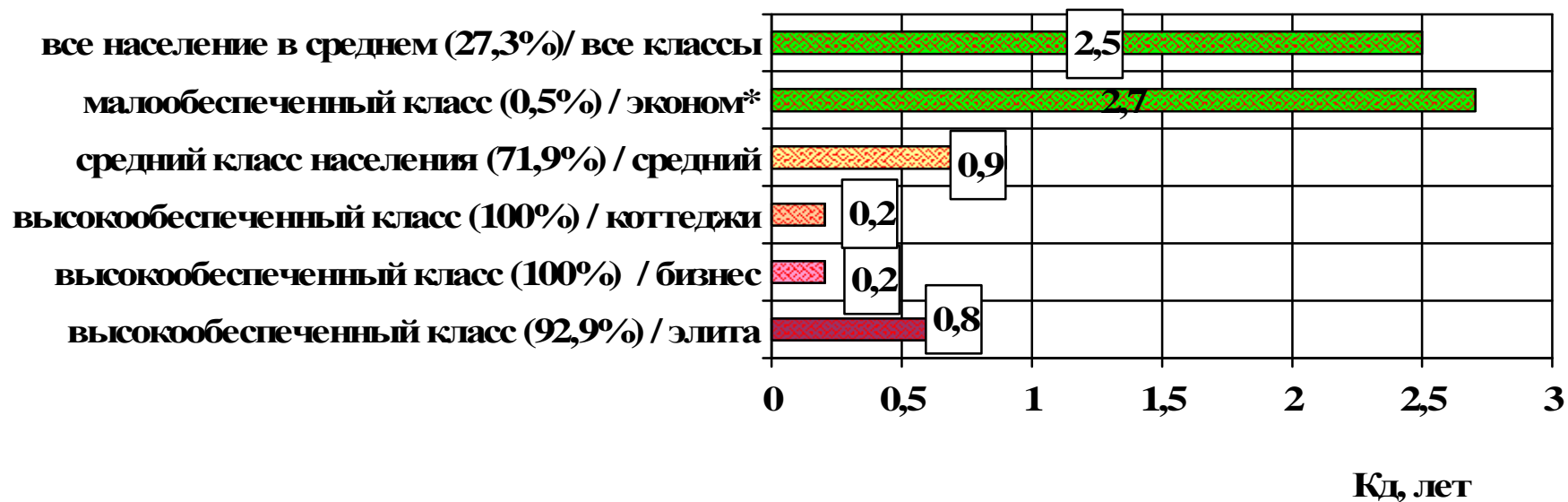
PMT – размер ежемесячного платежа по ссуде;

$a_{\text{ПВ}}$ – доля первоначального взноса в стоимости квартиры.

Результаты расчета коэффициента доступности жилья с учетом ипотечной поддержки

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ РАЗЛИЧНОГО КЛАССА КАЧЕСТВА ДЛЯ РАЗНЫХ КЛАССОВ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИПОТЕЧНОЙ ПОДДЕРЖКИ

(в скобках - доля населения в группе, которой доступен ипотечный кредит)



Примечание: * условие доступности кредита не выполняется.

Выводы

- **Исследование доступности жилья для населения (на примере Москвы) проводилось с помощью целевого показателя Программы «Жилище» - коэффициента доступности жилья, который представляет собой отношение стоимости средней квартиры (площадью 54 кв. м) к среднегодовому доходу семьи (из трех человек). Расчеты показали, что в последние годы коэффициент доступности не только не уменьшался, но и продолжал расти, вследствие опережающего роста цен на жилье перед ростом доходов.**
- **Для более углубленного изучения доступности жилья была проведена дифференциация населения по уровню доходов на 4 группы и рассчитаны средний уровень доходов и доли этих групп в населении Москвы: ниже прожиточного уровня (12,9%), малообеспеченные (59,1%), средний класс (25%), высокообеспеченные (3,0%).**
- **Каждому классу населения по уровню доходов был сопоставлен класс приобретаемого жилья в новостройках (ниже прожиточного минимума – муниципальное бесплатное жилье, малообеспеченные – жилье эконом-класса, средний класс – жилье среднего класса, высокообеспеченные – жилье бизнес-класса и элитное и коттеджи) и определены общая площадь и полная цена помещения соответствующего класса.**

Выводы

- **На основании этих данных рассчитаны коэффициенты доступности жилья, дифференцированные по уровню доходов населения и соответствующим классам качества жилья, без учета ипотеки и с учетом ипотечной поддержки.**
- **Расчеты показали, что соответствующее каждой выделенной группе населения жилью в финансовом отношении без ипотечной поддержки является недоступным как в среднем для населения Москвы (коэффициент доступности 7,0 лет), так и особенно для малообеспеченного класса (8,9 года). В то же время оно является частично доступным – для среднего класса (3,1 года) и полностью доступным - для высокодоходной группы населения (в зависимости от класса жилья – от 0,6 до 2,6 лет).**
- **С учетом ипотечной поддержки средневзвешенный по Москве (по трем классам, присутствующим на рынке) коэффициент доступности жилья составляет 2,5 года, при этом средневзвешенная доля населения, которой кредит доступен, равна 27,3% от населения города.**

Выводы

- При условии ипотечной поддержки для малообеспеченного класса жилье становится финансово доступным (коэффициент доступности снижается до 2,7 года), однако доля населения в этой группе, которой доступен кредит, пренебрежимо мала. Поэтому эта группа может рассчитывать только на господдержку.
- Для среднего класса доступность жилья за счет ипотечной поддержки улучшается (коэффициент доступности снижается с 3,1 года до 0,9 лет), однако этот кредит доступен только 71,9% данной группы.
- В высокообеспеченной группе от 92,9% до 100% (в зависимости от класса жилья) имеют возможность получить ипотечный кредит необходимого размера, при этом коэффициент доступности жилья снижается с 2,6 лет до 0,8 года.
- Таким образом, использование ипотечного кредита существенно улучшает финансовую доступность жилья. Вместе с тем, около 99,5% малообеспеченного класса и 28,1% среднего класса не могут воспользоваться ипотечным кредитом по уровню своих доходов.

Благодарю за внимание!

© Г.М.Стерник, А.Н.Краснопольская

Тел. +7(495)795-71-58

Gm_sternik@sterno.ru, www.realtymarket.ru