

УДК 332.822.1

Проблемы выбора ключевых показателей при оценке эффективности мер по повышению доступности жилья населению



Боровских О.Н.

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

Козлова Е.В.

Кандидат экономических наук, старший преподаватель
кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
Казанского государственного архитектурно-строительного университета



Вопрос доступности жилья является одной из наиболее актуальных проблем в России. Оценка результатов федеральных и региональных жилищных программ, призванных решить данную проблему, требует наличия соответствующей системы индикаторов, главным из которых является коэффициент доступности жилья. Для повышения эффективности принимаемых мер в этом направлении важно выявить факторы, наиболее сильно влияющие на величину ключевого показателя, а также на результаты проводимых мероприятий.

Ключевые слова: государственные жилищные программы, коэффициент доступности жилья, факторный анализ.

Многочисленные исследования социологов показывают, что с жилищной проблемой сталкивается 60 % российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями, при этом для 32 % семей жилищная проблема стоит достаточно остро и требует решения в ближайшее время. Федеральные и республиканские жилищные программы являются наиболее действенными мерами улучшения жилищных условий граждан.

При разработке жилищных программ, разрабатываются целевые индикаторы, позволяющие оценить их социально-экономическую эффективность. Эти показатели отражают качественные и количественные характеристики исследуемого вопроса. Система этих индикаторов и методика их расчета были разработаны для оценки результатов федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 гг. и ее подпрограмм, то есть для оценки ситуации на рынке жилья в Российской Федерации.

В системе комплексных индикаторов наиболее точно оценивает результаты жилищных программ коэффициент доступности жилья. С точки зрения возможности приобретения гражданами квартир, именно этот показатель отражает состояние рынка жилья. При сравнении ситуации в разных странах в Программе ООН по развитию населенных пунктов «Habitat» широко используется именно коэффициент доступности жилья.

Формула расчета коэффициента доступности жилья следующая:

$$K_d = \frac{V \cdot S}{I \cdot 12 \cdot N} \quad (1)$$

где, K_d – коэффициент доступности жилья;
 V – средняя стоимость единицы площади жилья, руб./кв.м;
 S – общая площадь квартиры, кв.м (стандартная квартира – 54 кв.м);

I – среднедушевой денежный доход человека, руб./мес.;

N – количество человек в семье (среднестатистическая семья из 3 человек).

Однако расчет по предложенной в программе методике не дает реальной оценки ситуации, поскольку этот коэффициент является индикативным и не учитывает расходы семей в течение года, то есть рассчитанный по данной методике коэффициент доступности по России, равный 4,3 года, значит, что среднестатистическая семья из трех человек сможет накопить на квартиру площадью 54 кв.м за 4 с лишним года, при этом не тратя деньги на еду, одежду, проезд в общественном транспорте и другое, а это, естественно, невозможно. Поэтому для того, чтобы дать адекватную оценку доступности жилья, необходимо включить в расчет коэффициента потребительские расходы на душу населения в месяц (E – среднедушевые потребительские расходы на человека, руб./мес.).

Окончательная расчетная формула выглядит следующим образом:

$$Kd = \frac{V \cdot S}{(I - E) \cdot 12 \cdot N} \quad (2)$$

Динамика коэффициента доступности жилья с учетом потребительских расходов на душу населения по России и по Республике Татарстан за 2002-2011 гг. представлена на рисунке 1. Необходимо отметить что значения, полученные по формуле (2), в разы больше коэффициента доступности жилья, рассчитанного по формуле (1), и среднестатистическая семья из 3 человек не сможет накопить на квартиру площадью 54 кв. м за 4 года, как заявлено в программе «Жилище».

Как видно из рисунка 1, значения коэффициента по России и по Республике Татарстан в 2011 г. достигли значений 9,93 и 14,14 лет соответственно, при этом потребительские расходы семьи в среднем составляют 70 % от ее доходов.

Из рисунка 2 видно, что коэффициент доступности жилья в среднем по России на первичном рынке в последние годы ниже этого же показателя на вторичном. В 2011 г. значение коэффициента на первичном рынке составляет 9,74 года, тогда как на вторичное жилье придется копить 11,18 года. Та же ситуация наблюдается по Республике Татарстан (рис. 3).

Значения коэффициента доступности жилья по Республике Татарстан незначительно отличаются от средних по России, однако динамика показателя сохраняется.

Возможность улучшить жилищные условия является сложной категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-норма-

тивной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания [1].

Основные факторы, влияющие на доступность улучшения жилищных условий, можно структурировать по отдельным группам, однако эта классификация будет носить условный характер. Значимость факторов и степень их влияния на доступность жилья зависит от проводимой государством и муниципальными образованияами жилищной политики, что усиливает влияние одних факторов и ослабляет влияние других.

Формула расчета коэффициента доступности жилья является смешанной моделью, в которую факторы входят в различных комбинациях: произведение, сложение (вычитание) и деление. Для факторного анализа данной модели подходят лишь способы выявления изолированного влияния факторов и метод цепной подстановки.

В таблице 1 приведен расчет влияния изменения отдельных факторов, входящих в модель, на при-

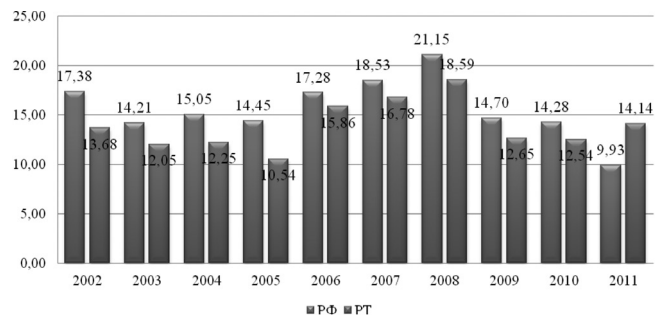


Рис. 1. Коэффициент доступности жилья с учетом потребительских расходов на душу населения по Российской Федерации и Республике Татарстан, лет



Рис. 2. Коэффициент доступности жилья на первичном и вторичном рынках жилья в среднем по Российской Федерации, лет

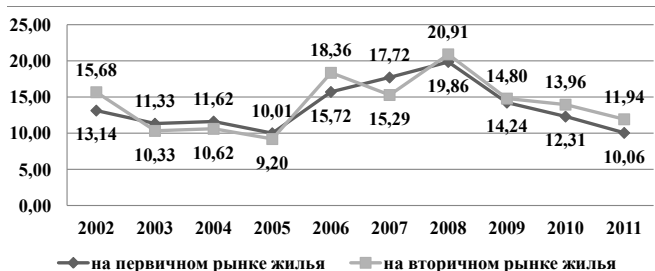


Рис. 3. Коэффициент доступности жилья на первичном и вторичном рынках жилья Республики Татарстан, лет

Таблица 1
Расчет влияния изменения факторов на коэффициент доступности жилья по Республике Татарстан

Наименование показателя	Факт 2011 г.	Снижение средней стоимости 1 кв.м жилья на 10 %	Увеличение среднего дохода на душу населения в месяц на 10 %	Повышение средних потребительских расходов на душу населения в месяц на 10 %
Площадь жилья, кв.м	54	54	54	54
Средняя стоимость 1 кв.м жилья, руб./кв.м	37 068,34	33 361,51	37 068,34	37 068,34
Средний доход на душу населения в месяц, руб./чел.	19 831	19 831	21 814,1	19 831
Количество человек в семье	3	3	3	3
Средние потребительские расходы на душу населения в месяц, руб./чел.	15 899	15 899	15 899	17 488,9
Коэффициент доступности жилья	14,14	12,73	9,4	23,74

результатирующего показателя (рис. 5). Это подтверждает ранее сделанный вывод, что на коэффициент доступности оказывает сильное влияние уровень жизни населения. Снижение же стоимости жилья полностью не решит проблему доступности жилья в России и, в частности, в Республике Татарстан.

Анализ ряда целевых индикаторов показал, что реализация жилищных программ позволяет решить жилищный вопрос и улучшить соци-

ально-бытовые условия жизни населения, однако не в том объеме, в каком хотелось бы. Растущий с каждым годом объем ввода жилья повышает уровень обеспеченности населения жильем, однако не решает вопрос его доступности. Этот фактор во многом зависит от благосостояния населения, что было определено в ходе факторного анализа коэффициента доступности жилья. До сих пор далеко не каждый россиянин может позволить себе приобрести или построить жилье за счет собственных средств, и даже привлечение кредитных ресурсов, в частности средств по социальной ипотеке, помогает улучшить свои жилищные условия далеко не всем, кто в этом нуждается.

Таким образом, произведенные расчеты позволяют сделать вывод, что наибольшее изменение коэффициента доступности жилья претерпевает при увеличении (снижении) средних потребительских расходов на душу населения в месяц. Менее всего на результирующий показатель повлияло изменение стоимости 1 кв.м жилья (рис. 4). Поэтому можно сказать, что уровень доступности жилья во многом зависит от уровня благосостояния населения.

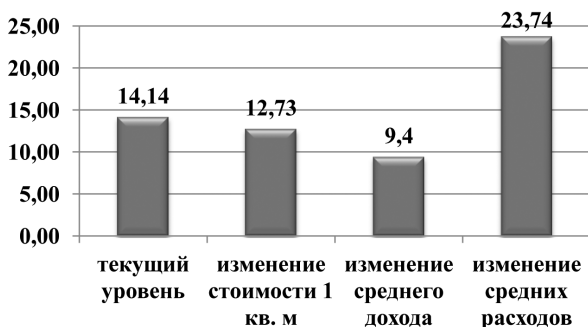


Рис. 4. Изменение коэффициента доступности жилья под влиянием изменения факторов (метод выявления изолированного влияния), лет

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что в большей степени на коэффициент доступности жилья влияет изменение средних потребительских расходов, от роста которых коэффициент доступности увеличивается, и средний доход на душу населения, увеличение которого приводит к снижению

на наш взгляд, для решения проблем обеспеченности жильем и его доступности населению, в первую очередь, необходимо повысить уровень жизни населения, а именно способствовать увеличению доходов населения, предлагать более выгодные ус-

лучше свои жилищные условия далеко не всем, кто в этом нуждается.

лучше свои жилищные условия далеко не всем, кто в этом нуждается.

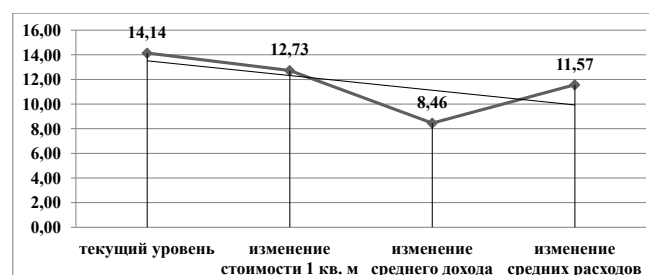


Рис. 5. Изменение коэффициента доступности жилья под влиянием изменения факторов (метод цепных подстановок), лет

ловия кредитования и субсидирования. Кроме того, необходимо решить проблему высокой стоимости самого строительства жилья, тем самым снизить цены на жилье.

Литература:

1. Щетинин Я., Баранов И.С. Анализ доступности жилья в Московском регионе // Еженедельник Демоскоп Weekly. – 2007. – 29 октября – 11 ноября. – № 307-308. – URL: <http://www.rusipoteka.ru/analytics/stk-3.htm>)

The Choice of Key Indicators for the Assessment of Efficiency of Measures Aimed at Raise of Housing Affordability for the Population

O.N. Borovskih, E.V. Kozlova
Kazan State University of Architecture and Engineering

Housing affordability is one of the most topical problems in Russia. Assessment of federal and regional housing programs aimed at its solving requires relevant system of indicators, the most important of which is housing affordability ratio. In order to increase the efficiency of the taken measures, it is essential to find out the factors influencing the key indicator and the results of the measures.

Key words: state housing programs, housing affordability ratio, factor analysis.

