

РЫНОК ТОВАРОВ И УСЛУГ

М. В. Боченина

канд. экон. наук, доцент кафедры статистики и эконометрики Санкт-Петербургского государственного экономического университета

РЫНОК ЖИЛЬЯ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: РАЗВИТИЕ И ДОСТУПНОСТЬ

Введение

Жилище, с одной стороны, можно рассматривать как фактор, оказывающий влияние на качество жизни, а с другой — как результат качественной жизни, успешной карьеры, высокого социального статуса.

Приватизация жилья, создание на месте распределительной системы рыночных механизмов его продажи, а также развитие рыночных методов управления процессами в строительстве и эксплуатации жилищного фонда стали одной из значимых составляющих трансформационных процессов 1992 г. Жилищная обеспеченность населения на конец советского периода в 1991 г. составляла 16 кв.м/чел., на учете на получение жилья состояло около 33% городских семей, то есть свыше трети семей претендовали на улучшение жилищных условий.

В результате рыночных реформ жилищная обеспеченность повысилась. Характеристики жилища вошли в композитные индексы уровня жизни, резко возросла дифференциация населения по жилищным условиям, так что характеристики жилья выступили в качестве показателя социального неравенства. Вместе с тем возможность улучшить жилищные условия стала напрямую зависеть от дохода домохозяйств. Жилье в результате приватизации превратилось в высоколиквидное недвижимое имущество и стало весомой составляющей материального благосостояния и качества жизни населения.

Изучение качества жизни населения с учетом характеристик жилища

В настоящее время получили распространение три основных подхода к измерению качества жизни: первый основан на объективных показателях условий жизни; второй включает субъективные представления людей о жизненных условиях; третий сочетает в себе два предыдущих подхода (Исакин, 2007).

Одним из наиболее известных индикаторов качества жизни является *индекс истинного развития (Genuine Progress Index, GPI)*, разработанный под руководством Джона Кобба в 1995 г. Он является мерой экономического благосостояния и включает в себя ВВП, а также характеристики социальной сферы и факторы среды обитания.

Интегральный индикатор качества жизни населения, разработанный С. А. Айвезианом, объединяет большое число показателей, разбитых на пять групп: качество населения (12 показателей); благосостояние (14); качество социальной среды (11); качество окружающей среды (8); природно-климатические условия.

Американская некоммерческая организация «Комитет по демографическому кризису» оценивает качество жизни в крупнейших городах мира на основе

показателей стоимости питания, образования, здравоохранения, тишины, уличного движения, жилищных условий, связи, чистоты воздуха, общественной безопасности.

Комиссия ЮНЕСКО по народонаселению и качеству жизни определяет понятие «качество жизни» следующими параметрами: здоровье; образование; рациональное питание; экологически чистая окружающая среда, включая жилище; безопасность; здравоохранение; участие в жизни общества; создание необходимых услуг для развития общества; справедливость; равенство мужчин и женщин.

Разработаны и используются и другие индикаторы качества жизни, причем жилищные условия рассматриваются в числе одной из характеристик качества жизни многими исследователями (С. А. Айвазян, В. Ф. Безъязычный, Е. В. Шилков, А. П. Егоршин, А. К. Зайцев и др.). В данной статье объектом исследования выступает неоднородность рынка жилья в субъектах РФ и то, как эти характеристики взаимосвязаны с другими составляющими качества жизни.

История развития жилищного фонда в России

К концу 1950-х — началу 1960-х гг. в СССР сформировалась острая нехватка жилья, повсеместное распространение коммунального расселения, старого жилья без удобств. Период с 1960 по 1991 г. характеризуется развитием индустриальных методов массового строительства жилых домов. Началось осуществление поставленной руководством страны задачи: каждой семье — отдельную квартиру, переход от покомнатного расселения к поквартирному. Развивалось крупнопанельное строительство типовых жилых домов с малометражными квартирами, доля которого в жилищном строительстве составляла почти 50%. Дома должны были обеспечить как можно большее количество семей отдельными квартирами. Это так называемые «хрущевки», где площадь кухни составляет от 4,0 до 6,0 кв. м, прихожей — 5,0 кв. м, общая площадь нежилых помещений, как правило, не превышает 11–13 кв. м. На тот период они выполнили свою задачу, так как позволили 49% всего населения страны в период с 1960 по 1970 г. улучшить свои жилищные условия (Народное хозяйство, 1981).

В 1970-е гг. велась массовая застройка в основном панельными индустриальными домами «второго поколения» и кирпичными зданиями по специальным проектам. Происходит повышение этажности зданий от 5–9 до 12–16 этажей. В 1980-е гг. осуществлялось строительство крупнопанельных домов по проектам третьего поколения, кирпичные дома возводились по специальным проектам, с увеличением размеров кухни до 8–10 кв. м, учитывались потребности в подсобных помещениях. Эволюция характеристик городского жилищного фонда в России в послевоенный период представлена в табл. 1.

Таблица 1

Городской жилищный фонд и численность городского населения РСФСР (на конец года)

Показатель	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
Городской жилищный фонд, млн кв. м общей площади	409,0	570,0	737,0	911,0	1109,0	1291,0	1492,0	1720,0

Окончание табл. 1

Показатель	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
Среднегодовой темп прироста общей площади городского жилищного фонда, %	5,3	6,9	5,3	4,3	4,0	3,1	2,9	2,9
Абсолютный прирост общей площади городского жилищного фонда, млн кв. м	93,0	161,0	167,0	174,0	198,0	182,0	201,0	228,0
Численность городского населения, млн чел.	55,4	66,1	74,7	82,4	91,1	97,7	104,1	109,8
Доля городского населения, %	49,0	55,0	59,0	63,0	68,0	70,0	72,0	74,0
Среднегодовой темп прироста численности городского населения, %	3,8	3,6	2,5	2,0	2,0	1,4	1,3	1,1
Средняя площадь жилищного фонда, приходящаяся на одного горожанина, кв. м	7,4	8,6	9,9	11,1	12,2	13,2	14,3	15,7
Естественный прирост городского населения, тыс. чел.	870,0	896,0	564,0	559,0	641,0	565,0	597,0	245,0

Составлено по: Народное хозяйство РСФСР в 1980, 1981; Российская Федерация в 1992 году, 1993.

За 30 лет, с 1960 по 1990 г. (табл. 1), городской жилищный фонд вырос в три раза, численность городского населения увеличилась на 66%, на одного горожанина приходилось в среднем 15,7 кв. м общей площади жилья — это в 1,8 раза больше, чем в 1960 г. В 1960 г. наблюдался самый большой естественный прирост городского населения — 896 тыс. человек, среднегодовой темп прироста городского жилья также достиг своего максимума — 6,9%. В последующие годы эти показатели постепенно снижались и в 1990 г. составили, соответственно, абсолютный прирост числа горожан — 245 тыс. человек, относительный прирост жилья — 2,9% (табл. 1). Число семей, состоящих на учете на получение жилья в 1990 г., составило 9964 тыс. — это 33% от общего числа семей. Из состоявших на учете на получение жилья только 14% семей (1235 тыс. семей) в 1990 г. улучшили свои жилищные условия (Российская Федерация, 1993).

Клубок, казалось, неразрешимых проблем начал распутываться благодаря приватизации жилья, начавшейся в 1992 г., и формированию рынка жилья. Приватизация проводилась бесплатно и создавала кластеры собственников жилья, из которых те, кто располагал жильем, полностью удовлетворяющим их потребностям, становились пассивными участниками рынка жилья. Другая же часть населения, обладающая жильем, не удовлетворяющим их потребностям, или не имеющая жилья, вступая в рыночные отношения, получила возможность улучшить условия проживания — с определенными денежными затратами. Мешал обвал экономики и низкие доходы населения. Прекратилась разработка типового жилья, снизились объемы строительства индустриальных типов жилых домов в крупных городах. На их место стали постепенно приходиться дома, построенные по специальным проектам, с использованием современных технологий. Но это были единичные проекты. В целом строительство жилья резко сократилось, особенно в средних и малых городах. Объемы строительства в отдельных регионах упали более чем на 80%, о чем свидетельствуют данные, приведенные по некоторым субъектам РФ (табл. 2).

Таблица 2

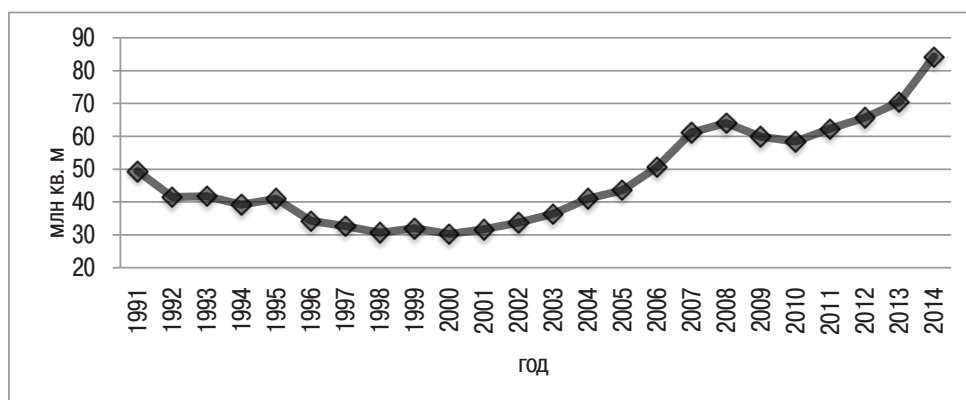
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади

Область	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2000 к 1992, в %
Ивановская	231	278	285	207	153	174	127	162	105	45
Мурманская	394	302	130	79	68	29	24	14	28	7
Иркутская	931	847	613	553	400	246	231	296	186	20
Кировская	545	531	450	420	374	251	231	242	221	41
Читинская	408	277	278	222	122	121	109	72	75	18

Составлено по: www.gks.ru.

Ввод жилья в Мурманской области практически прекратился и в 1999 г. составил всего 0,02 кв. м на одного жителя, а ввод в 2000 г. — это только 7% от уровня 1992 г. (табл. 2). Чуть больше в 2000 г. строили в Читинской и Иркутской областях, где было введено жилья 0,07 кв.м/чел. и 0,08 кв.м/чел. соответственно.

Городской жилищный фонд за 9 лет, с 1992 по 2000 г., вырос лишь на 13,5%. В этот же период численность городского населения в результате, прежде всего, депопуляции сократилась на 1,5%. Средняя жилищная обеспеченность составила 18,9 кв.м/чел. Ввод в действие жилых домов достиг своего минимума в 2000 г.: за этот год было построено только 30,3 млн кв. м (см. рисунок), что составило 0,2 кв.м/чел.



Ввод в действие жилых домов в России, 1991–2014 гг., млн кв. м

Массовое жилищное строительство возобновилось начиная с 2001 г., каждый год увеличивались объемы вводимого жилья, и за 12 лет (2000–2013) общая площадь жилого фонда РФ выросла в 1,6 раза.

Современное состояние рынка жилья в России

Общая площадь жилищного фонда Российской Федерации на начало 2013 г. составила 3,3 млрд кв. м, в том числе 2,4 млрд кв. м — городской жилой фонд, или 73%, что ниже доли городского населения (74%). Приватизировано 78% жилых помещений от общего числа помещений, подлежащих приватизации. В 2014 г. было построено 84,2 млн кв. м общей площади жилья — это исторический максимум годового ввода в действие жилищ в России. За год построено 1124 тыс. квартир, из них 41% составляют однокомнатные, 31% — двухкомнатные

и 9% — четырехкомнатные и более. По итогам за 2014 г., так же как и за 2013 г., 43% нового жилья было построено населением за свой счет и с помощью кредитов; за счет бюджетных средств было построено всего около 4% введенного жилья. Средняя цена 1 кв. м жилья на первичном рынке на конец 2014 г. составила 58 тыс. руб./кв.м, а на вторичном — 51 тыс. руб./кв.м. При этом среднедушевой доход был равен 27,8 тыс. руб./чел. в месяц. Значимость жилья как объекта инвестиций населения проявилась в условиях ухудшения макроэкономической ситуации в 2014 г.: изменение обменного курса рубля почти в два раза стимулировало потребительский спрос, который был вызван преимущественно желанием людей не потерять имеющиеся накопления. Число зарегистрированных сделок с жильем выросло на 10% по сравнению с 2013 г. и достигло своего максимума. Доля сделок с ипотекой в 2014 г., несмотря на ухудшение условий кредитования, составила рекордное значение 26,7% от всех сделок с жильем в РФ. В субъектах Российской Федерации ситуация на рынке жилья складывалась неодинаково.

Методика проведения исследования

Анализ ситуации на рынке жилья в субъектах РФ имеет смысл проводить, разбив предварительно субъекты на однородные группы по возможности населения накопить на покупку квартиры, которую принято оценивать с помощью среднегодового коэффициента доступности жилья (КДЖ). Его значения рассчитываются и публикуются Агентством ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) (<http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>). Коэффициент КДЖ (*housing price to income ratio*) применяется в практике ООН для оценки доступности жилья и рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год. В России из-за отсутствия данных о медианных значениях показателей используют методику Федеральной целевой программы «Жилище» согласно которой КДЖ рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из трех человек. Значение коэффициента показывает, сколько лет семье из трех человек потребуется, чтобы накопить на покупку квартиры при условии, что все свои доходы они будут откладывать на приобретение квартиры. Этот коэффициент не отражает буквально реальное время накопления на покупку квартиры, а является неким ориентиром, который позволяет оценить возможность накопления. С этих позиций пользуются следующей интерпретацией значений КДЖ:

- жилье считается доступным, если КЖД не превышает трех лет;
- жилье не очень доступно, если КЖД находится в промежутке от 3 до 4 лет;
- жилье малодоступно — от 4 до 5 лет;
- жилье существенно недоступно — более 5 лет.

Распределив субъекты на группы согласно значениям КДЖ, может быть дана оценка жилищной обеспеченности в этих группах на основе расчета средних значений и коэффициентов вариации следующих показателей: обеспеченность жильем, кв.м/чел.; общая площадь введенного жилья, кв.м/чел. (по данным Росстата).

Жилище является одной из важных составляющих жизни человека и может рассматриваться, как отмечалось выше, и как фактор, и как результат качества жизни. Среди множества используемых исследователями индикаторов качества жизни нами был выбран индекс, при расчете которого жилищные условия не учитываются в качестве одного из факторов. Значение такого индикатора качества жизни, рассчитанное для выделенных групп, в сравнении с КДЖ позволит оценить качество жизни в субъектах, где жилье можно считать доступным.

Для расчета индекса качества жизни была использована методика, разработанная сотрудниками географического факультета МГУ (<http://atlas.socpol.ru>), согласно которой этот индекс есть не что иное как среднее арифметическое из четырех частных индексов:

- индекса отношения среднедушевых денежных доходов к прожиточному минимуму;
- индекса доли населения с доходами выше прожиточного минимума;
- индекса уровня занятости населения;
- индекса здоровья населения, который, в свою очередь, вычисляют как среднее значение из индекса ожидаемой продолжительности жизни и индекса младенческой смертности.

Методика включает нормирование частных индексов относительно референтных точек (табл. 3): референтные точки ожидаемой продолжительности жизни соответствуют используемым в индексе развития человеческого потенциала; показателя младенческой смертности — среднемировым показателям; прочие референтные точки определены эмпирически. В табл. 3 приведены min-max значения рассматриваемых показателей по субъектам РФ в 2013 г.

Таблица 3

Референтные и min-max значения показателей в субъектах РФ, 2013 г.

Показатель	Референтное значение	Региональные различия	
		max	min
Отношение среднедушевых денежных доходов к прожиточному минимуму, раз	7	6,2	2,0
Доля населения с доходами выше прожиточного минимума, %	100	93,4	64,6
Уровень занятости населения, %	100	75,1	48,4
Ожидаемая продолжительность жизни, лет	85	78,8	61,8
Младенческая смертность, чел. на 1000 родившихся	44	15,4	4,3

Значения каждого из частных индексов находятся в диапазоне от 0 до 1. Для приведения к сопоставимому виду значения показателя-дестимулятора, индекса младенческой смертности, вычитаются из единицы. Чем ближе значение индекса к 1, тем выше качество жизни.

По группам доступности жилья рассчитывается среднее значение и коэффициент вариации индекса качества жизни.

Развитие рынка жилья и возможность покупки квартиры в значительной степени зависит от развития ипотечного рынка. В 2014 г. объем выданных ипотечных кредитов составил 32 млн кв. м жилья. С этих позиций представляет интерес анализ состояния ипотечного рынка по группам доступности. С этой целью должны быть определены показатели ипотечного рынка, по которым субъекты являются однородными в рассматриваемых группах.

Изменения на рынке жилья в рассматриваемых группах, произошедшие за последние 10 лет, можно оценить, определив устойчивость динамики показателей в пределах каждой группы. С этой целью субъекты в группе ранжируются в порядке возрастания, и для каждого показателя рассчитывается квадратический коэффициент изменения рангов (*KRK*) в рассматриваемом году по сравнению

с базисным. Если значение KRK равно 0, то ранги субъектов в рассматриваемой группе в изучаемые периоды совпадают, если KRK равно 1, то ранги субъектов стали противоположными.

Дифференциация субъектов Российской Федерации по уровню доступности жилья

В соответствии с предложенной методикой 82 субъекта Российской Федерации были ранжированы по значению среднегодового коэффициента доступности жилья (КДЖ) в порядке его увеличения и распределены на три группы согласно интерпретации КДЖ (табл. 4). Для каждой выделенной группы рассчитаны средние значения и коэффициенты вариации (v) показателей жилищной обеспеченности (табл. 4).

Таблица 4

Распределение субъектов РФ по группам доступности жилья в 2013 г.

Показатель	I Доступное жилье	II Не очень доступное	III Малодоступное
Среднегодовой коэффициент доступности жилья, лет	до 3	3–4	4–5
Число субъектов РФ, ед.	39	37	6
Среднее значение:			
общей площади жилых помещений, м ² /чел	24,1 $v = 13,6\%$	23,5 $v = 10,5\%$	21,0 $v = 21,2\%$
общей площади введенного жилья, м ² /чел.	0,54 $v = 40,2\%$	0,52 $v = 42,6\%$	0,48 $v = 50,3\%$
среднегодового коэффициента доступности жилья, лет	2,6 $v = 14,4\%$	3,3 $v = 10,5\%$	4,4 $v = 10,6\%$

В группу «доступного жилья» попали 39 субъектов РФ, в которых проживает 42% населения страны. По мере снижения доступности жилья уменьшается количество квадратных метров имеющейся и вводимой жилой площади, приходящихся на одного жителя (табл. 4). Максимальные значения принадлежат субъектам в группе «доступного жилья», а минимальные — в группе «малодоступного жилья». Различие в обеспеченности жильем в этих группах составляет 3,1 кв.м/чел.; при объемах строительства 2013 г. только на преодоление этой разницы потребуется 6 лет, а с учетом того, что в группе «доступного жилья» строят на 0,06 кв. м больше, то в группе «малодоступного жилья» необходимо в несколько раз увеличить объемы строительства. Группа «не очень доступного жилья» в меньшей степени отличается от лидирующей группы, но все равно различия в обеспеченности жильем существенные — 0,6 кв. м, на их преодоление за 1 год потребуется увеличить ввод жилья в два раза. Субъекты во всех группах по показателю ввода жилья (табл. 4) имеют среднюю однородность, и между группами значения различаются незначительно, значит, этот показатель не оказывает существенного влияния на доступность жилья, но существенно влияет на среднюю обеспеченность.

Оценка качества жизни в субъектах РФ с учетом доступности жилья

Для каждого субъекта группы согласно описанной выше методике рассчитан индекс качества жизни по данным за 2013 г. Индекс качества жизни в 2013 г. в целом для Российской Федерации составил 0,74, в 2003 г. значение этого показателя составляло 0,7 (<http://atlas.socpol.ru>), что свидетельствует об улучшении качества жизни в стране. Индекс качества жизни по группам доступности жилья с указанием максимального и минимального значений, которые принимают субъекты, приведен в табл. 5.

Таблица 5

Индекс качества жизни

Группа	Среднее значение индекса	Значение индекса		Коэффициент вариации, %
		max	min	
I — доступного жилья	0,721	0,83	0,68	5,6
II — не очень доступного жилья	0,706	0,78	0,63	5,2
III — малодоступного жилья	0,703	0,85	0,54	18,0

Субъекты, в которых жилье можно считать доступным, характеризуются более высоким значением индекса качества жизни по сравнению с субъектами других групп. Величина коэффициента вариации (табл. 5) подтверждает, что все субъекты в первых двух группах однородны по значению индекса качества жизни. Группа малодоступного жилья малочисленна и включает в себя субъекты как с минимальными коэффициентами качества жизни — Республика Тыва (0,54), Республика Калмыкия (0,59), так и с максимальными значениями — Москва (0,85), Санкт-Петербург (0,82). Оставшиеся два субъекта имеют средние значения коэффициента: Ленинградская область (0,73) и Республика Мордовия (0,68).

Характеристика рынка ипотечного кредитования с учетом доступности жилья

По данным о средней цене квадратного метра и показателям, характеризующим ипотечное кредитование в субъектах РФ, по группам доступного жилья рассчитаны среднее значение и коэффициент вариации. Показатели, по которым субъекты оказались однородны, приведены в табл. 6.

Таблица 6

Показатели ипотечного рынка по группам доступности жилья в 2014 г.

Показатель	I Доступное жилье	II Не очень доступное	III Малодоступное
Среднее значение:			
размера выданных ипотечных кредитов, тыс. руб.	1638,8 $v = 22,4\%$	1598,8 $v = 20,1\%$	2213,8 $v = 39,5\%$
цены, м ² /руб.	45673,1 $v = 24,1\%$	49183,9 $v = 19,3\%$	75583,8 $v = 71,5\%$

Окончание табл. 6

Показатель	I Доступное жилье	II Не очень доступное	III Малодоступное
средневзвешенного срока по выданным ипотечным кредитам в рублях, мес.	181,7 $v = 6,3\%$	182,3 $v = 5,7\%$	179,5 $v = 5,6\%$
средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях, %	12,4 $v = 2,0\%$	12,4 $v = 1,6\%$	12,5 $v = 0,8\%$
среднедушевого дохода, руб.	27366,4 $v = 40,2\%$	22766,5 $v = 23,4\%$	25618,8 $v = 64,9\%$

Российский рынок ипотечных кредитов в 2014 г. характеризовался средневзвешенной ставкой по выданным кредитам в рублях 12,4% и средним сроком кредитования 15 лет, по этим показателям субъекты однородны как внутри, так и между группами (табл. 6). В группе «доступного жилья» ипотечные кредиты в валюте выданы в 26 субъектах (из 39) по средневзвешенной ставке 9,3% со средним сроком кредитования 17,9 года; в группе «не очень доступного жилья» — в 27 субъектах (из 37) по ставке 9,1% на 17,3 года. В группе «малодоступного жилья» валютные ипотечные кредиты не брали в Республиках Калмыкия и Тыва. В оставшихся четырех субъектах средневзвешенная ставка составила 9,8% при среднем сроке ипотеки на 14,4 года. Группа «доступного жилья» характеризуется более высокими значениями среднедушевого дохода и размера выданных ипотечных кредитов при меньшей цене квадратного метра жилья, в отличие от субъектов, в которых жилье не является доступным (табл. 6). Если в первых двух группах субъекты однородны по рассматриваемым показателям, то в группе «малодоступного жилья» оказались неоднородные субъекты, имеющие значительное превышение цены 1 кв. м жилья над среднедушевыми доходами. В эту группу входят такие субъекты как г. Москва и г. Санкт-Петербург, где высокие цены на жилье и институт ипотечного кредитования хорошо развит. Этим объясняется наибольшее значение среднего размера по выданным ипотечным кредитам по сравнению с другими группами.

Для второй и третьей групп субъектов, в которых накопить на покупку квартиры затруднительно, средний размер выданных ипотечных кредитов в 2014 г. тесно связан со средней ценой на жилье: коэффициенты корреляции равны соответственно $R_2 = 0,79$, $R_3 = 0,93$. В группе «доступного жилья» эта связь менее значительна: $R_1 = 0,65$. Зависимость среднего размера кредита и цены жилья характеризуется следующими уравнениями регрессии:

— группа «доступного жилья»:

$$I = -2033,50 + 0,020p + 15,20t; R^2 = 0,65,$$

где I — средний размер выданных ипотечных кредитов, тыс. руб.; t — средневзвешенный срок по выданным ипотечным кредитам в рублях, мес.; p — средняя цена жилья, руб./кв.м.

При увеличении цены на 1000 руб. средний размер ипотечного кредита увеличится на 20 тыс. руб. при среднем значении срока ипотечного кредита;

— группа «не очень доступного жилья»:

$$I = 272,05 + 0,027p; R^2 = 0,63.$$

При увеличении цены на 1000 руб. средний размер ипотечного кредита увеличивается в среднем на 27 тыс. руб.;

– группа «малодоступного жилья»:

$$I = 1073,12 + 0,016p, R^2 = 0,93.$$

При увеличении цены на 1000 руб. средний размер ипотечного кредита увеличивается в среднем на 16 тыс. руб.

Так что сила влияния цены жилья различна в разных группах регионов. Все уравнения регрессии статистически значимы в целом и по параметрам.

Для субъектов, в которых покупка жилья возможна, среднегодовой коэффициент доступности жилья имеет тесную обратную связь с отношением среднедушевых доходов к цене квадратного метра жилья: коэффициент корреляции $R = -0,91$ и описывается следующим уравнением регрессии:

$$\text{КДЖ} = 4,35 - 0,03 \frac{d}{p}, R^2 = 0,84,$$

где $\frac{d}{p}$ — соотношение величины среднедушевых доходов с ценой 1 кв. м жилья, %.

Уравнения регрессии статистически значимо в целом и по параметрам. Следовательно, при увеличении на 1 процентный пункт отношения среднедушевых доходов к цене квадратного метра жилья время накопления на покупку жилья уменьшается в среднем на 11 дней.

Соотношение величины среднедушевых доходов с ценой квадратного метра жилья в группе «не очень доступного жилья» находится в границах от 39% до 50% (табл. 7). Следовательно, чтобы жилье стало доступным, соотношение величины среднедушевых доходов с ценой квадратного метра должно превысить 50%.

Таблица 7

Соотношение величины среднедушевых доходов с ценой квадратного метра жилья по группам доступности жилья в 2013 г., %

Показатель	I Доступное жилье	II Не очень доступное	III Малодоступное
Минимальное значение, %	50,0	39,0	29,0
Максимальное значение, %	92,0	50,0	38,0
Среднее значение, %	59,0	45,6	34,7
Коэффициент вариации, %	19,1	8,9	10,2

В группе «малодоступного жилья» цена 1 кв. м почти в три раза превышает среднедушевые доходы.

Оценка устойчивости показателей по группам доступности жилья

С целью оценки устойчивости показателей в динамике за 10 лет (2003–2013) внутри групп значения каждого показателя субъектов в группе были ранжированы по данным за 2003 и 2013 гг. и рассчитаны квадратические коэффициенты изменения рангов (KRK) (табл. 8).

Таблица 8

Квадратические коэффициенты изменения рангов по группам субъектов РФ, 2003–2013 гг.

Показатель	I Доступное жилье	II Не очень доступное	III Малодоступное
Коэффициент доступности жилья	0,335	0,420	0,629
Индекс качества жизни	0,311	0,405	0,371
Валовой региональный продукт (ВРП)	0,033	0,053	0,029
Безработица	0,185	0,237	0,05
Среднедушевые доходы	0,212	0,197	0,028
Средняя цена 1 кв. м жилья	0,899	0,146	0,314
Соотношение среднедушевых доходов с ценой квадратного метра жилья	0,723	0,724	0,371

Ранги субъектов по показателю ВРП во всех группах за 10 лет не претерпели существенных изменений (*KRK* близок к 0). Существенные изменения рангов субъектов группы «доступного жилья» наблюдались по средней цене жилья и, как следствие, по соотношению среднедушевых доходов с ценой квадратного метра жилья (*KRK* близок к 1). За 10 лет произошли существенные изменения. Так, в 2003 г. жилье было доступно только в 10 субъектах ($KДЖ < 3$), не очень доступно — в 11 субъектах, малодоступно — в 33 субъектах, а остальные субъекты попадали в группу существенно недоступного жилья ($KДЖ > 5$), которая в настоящее время отсутствует. Во второй группе произошло значительное изменение рангов по соотношению среднедушевых доходов с ценой квадратного метра жилья; заметны также изменения по коэффициентам доступности жилья и качества жизни. Результаты по третьей группе статистически незначимы и в табл. 8 приведены справочно. Коэффициент доступности жилья и индекс качества жизни внутри рассматриваемых групп имеют примерно одинаковую устойчивость, значит, изменения рангов субъектов по этим показателям имеют одинаковую интенсивность.

Заключение

За последнее десятилетие произошли существенные изменения в доступности жилья. Не осталось субъектов, в которых коэффициент доступности жилья превышает 5 лет. Почти в половине субъектов (в 39 из 82) население имеет возможность накопить на покупку жилья ($KДЖ < 3$), тогда как в 2003 г. таких субъектов было всего лишь 8%. Однако в 43 субъектах, в которых проживает 58% российских граждан, жилье продолжает оставаться не очень доступным; из них 14% проживают в субъектах с малодоступным жильем. Средняя ставка по выданным ипотечным кредитам одинакова для всех субъектов — 12,4%. Средний размер выданных ипотечных кредитов в пересчете на площадь жилья по группам составил: для «доступного жилья» — 35,6 кв. м; «не очень доступного жилья» — 32,5 кв. м; «малодоступного жилья» — 29,2 кв. м. Общий вывод достаточно тривиален, но отражает суть проблемы: в настоящее время доступность жилья зависит главным образом от соотношения величины среднедушевых доходов с ценой квадратного

метра жилья, которое должно превышать 50%. Тем самым создается стимул для россиян к повышению доходов, а значит — к развитию малого и среднего бизнеса, карьерному росту, повышению профессионализма.

Источники

Агентство по ипотечному кредитованию. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>.

Айвазян С. А. Интегральные индикаторы качества жизни населения: их построение и использование в социально-экономическом управлении и межрегиональных сопоставлениях. Рос. акад. наук, Центр. экон.-мат. ин-т. М., 2000.

Исакин М. А. Выявление приоритетов социально-экономического развития регионов: математико-методическое обеспечение и его экспериментальная апробация. М., 2007.

Народное хозяйство РСФСР в 1980 г. Статистический ежегодник. ЦСУ РСФСР. М., 1981.

Независимый институт социальной политики [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://atlas.socpol.ru/indexes/index_life.shtml#method4_2.

Российская Федерация в 1992 году. Статистический ежегодник. Госкомстат России. М., 1993.

Росстат. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/.