

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализируется проблема обеспечения доступности жилья для населения Новосибирской области. Рассчитываются индексы обеспечения доступности жилья исходя из возможности населения обслуживать ипотечный кредит и оплатить первоначальный взнос. На основании расчетов делаются выводы о том, что ипотечное кредитование стало реальным способом приобретения жилья для части населения, имеющего определенный уровень доходов. Но необходим поиск новых инструментов, способных повысить доступность жилья.

Ключевые слова: коэффициент доступности жилья; ипотечное жилищное кредитование; задолженность по кредитным ресурсам.

Жилье, как известно, занимает ключевое место в системе жизнеобеспечения человека. Потребность в нем наряду с потребностью в пище, одежде относят к первичным человеческим потребностям. Анализ жилищной системы как целостной социально-экономической системы предполагает рассмотрение жилья в трех аспектах: как результат производственной деятельности, как объект распределения и обмена, как предмет потребления. Как объект потребления жилье является многофункциональным благом, т.е. благом, способным удовлетворять потребности различных уровней. В связи с этим весьма актуальной становится проблема его доступности.

Под доступностью жилья в общем виде мы понимаем возможность пользоваться им как предметом потребления независимо от способов его получения. Как экономическая категория «доступность жилья» выражает совокупность отношений между людьми по поводу удовлетворения потребности в жилье как в многофункциональном социально-экономическом благом на основе сложившихся форм жилищной собственности. Она по-разному проявляется в разных типах жилищных систем и имеет различную количественную оценку.

С формированием в Российской Федерации жилищной системы рыночного типа в понятие «доступность жилья» вкладывается иной смысл, чем ранее. Потребность в жилье принимает форму жилищного спроса, и доступность жилья определяется прежде всего финансовыми возможностями населения купить его. В связи с этим необходимо создание определенных рыночных институтов. Эти институты должны обеспечить такую доступность для граждан, которым государство по закону не обязано предоставлять жилье бесплатно по договору социального найма (ст. 49–59 ГК РФ). Государство путем развития законодательной базы и других условий должно обеспечить этим гражданам доступ на рынок жилья, чтобы они за счет собственных или заемных средств в обозримом будущем смогли купить или построить жилье.

Анализ доступности жилья для населения РФ на примере Новосибирской области (НСО) мы начали в середине 1990-х гг., первоначально используя наиболее простую методику – сравнивали среднерыночную стоимость жилья (С) и среднерыночный доход семьи за год (Д) [1]. Так рассчитывался индекс доступности жилья (И_Д), рекомендованный в Программе ООН «ХАБИТАТ» по развитию населенных пунктов [2].

Для расчета этого показателя есть доступные статистические данные. Расчет позволяет получить общую информацию о жилищных рынках и обнаружить их слабые места, однако он не отражает сложной структуры жилищных рынков и реально сложившуюся на них ситуацию.

В дальнейшем круг методических подходов был расширен [3, 4]. Это позволило более обоснованно определить общие тенденции изменения доступности жилья и учитывать их при проведении государственной жилищной политики. Например, расчеты индекса доступности жилья Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) по Российской Федерации и НСО показывают достаточно благоприятную картину (рис. 1).

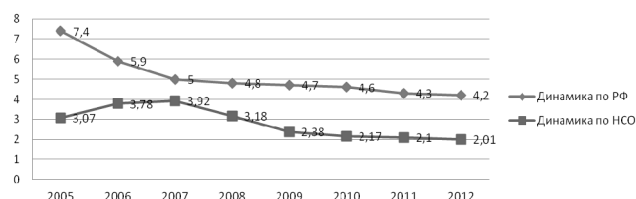


Рис. 1. Динамика индекса доступности жилья в РФ и НСО

В РФ в 2005–2012 гг. индекс доступности снижался, достигнув практически нормативного значения, и лишь в 2013 г. произошло его незначительное увеличение. В НСО устойчивое снижение индекса доступности наблюдается с 2007 г., минимального значения он достигает в 2012 г. Динамика индекса доступности жилья по видам квартир также благоприятна (рис. 2). Так, в НСО он снижается по всем видам квартир, начиная с 2007 г., и достигает в 2013 г. следующих значений: по 1-комнатным квартирам – 2,9 лет, по 2-комнатным – 3,5 года, по 3-комнатным – 4,2 года [5, 6].

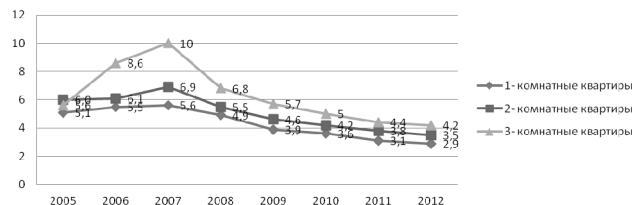


Рис. 2. Динамика индекса доступности жилья по видам квартир в НСО

Это связано с тем, что в г. Новосибирске наблюдается рост предложения квартир, в то время как спрос со стороны высокодоходных групп населения, спо-

собных купить квартиру, практически удовлетворен. Рост предложения квартир и их минимальное удорожание прямо связаны с губернаторской программой поддержки молодых семей – предоставлением субсидий в размере 300 тыс. руб. Относительно низкие ставки по ипотечному кредиту и большое количество молодых семей, готовых родить второго ребенка, повысили спрос на квартиры небольшой площади, квартиры эконом-класса. Это и привело в 2011–2013 гг. к высоким темпам продаж квартир в новостройках и высокой активности на вторичном рынке [6, 7].

Активное использование ипотечных программ требует и изменения методик расчета индекса доступности. При любой коммерческой схеме приобретения жилья с помощью ипотечных продуктов индекс доступности определяется исходя из *возможностей по погашению (обслуживанию) кредита* в течение определенного срока и *возможностей по оплате первоначального взноса*. Используя методику С.Р. Хачатряна, Е.Ю. Фаермана, Р.Л. Федоровой, А.Н. Кирилловой, произведем расчеты для Новосибирской области за период с 2011 по 2013 г. [8, 9].

Алгоритм расчета для всех коммерческих схем, реализуемых в НСО, включает ряд этапов:

Первый этап – определение индекса доступности населения по погашению (обслуживанию) кредита.

Во-первых, в качестве *постоянных для всех схем кредитования* примем: срок накопления семьей суммы, равной первоначальному взносу за приобретаемое жилье, – 7 лет; среднюю площадь и стоимость квартир, среднюю цену 1 кв. м.

Во-вторых, в качестве *переменных для всех схем кредитования* примем: $г$ – ставка процента, годовых; $D_{вн}$ – первоначальный взнос, процент от стоимости квартиры; T – срок кредитования, лет; K – сумма кредита (стоимость квартиры минус первоначальный взнос).

Учитывая, что ставки по ипотеке в НСО находятся в диапазоне 7,00–17,75% годовых по рублевым кредитам и 5,98–15,00% годовых – по валютным, первоначальный взнос по ипотеке в диапазоне 5–20%, срок ипотечного кредитования в диапазоне 1–50 лет, возьмем для расчетов стандартные условия АИЖК по НСО а именно: $г = 11\%$ годовых; $D_{вн} = 30\%$ от стоимости квартиры; $T = 15$ лет.

При наличии первоначального взноса гражданину на приобретение квартиры необходим кредит. Используя данные табл. 1, рассчитаем его величину.

С учетом средних значений стоимости квартир и стандартных условий АИЖК средняя величина кредита, за вычетом 30% от требуемой суммы кредита, составит: на приобретение 1-комнатной квартиры $K = 1154,4$ тыс. руб.; 2-комнатной – $K = 1932,7$ тыс. руб.; 3-комнатной – $K = 2368,5$ тыс. руб.

Таблица 1

Средняя площадь квартир, средняя цена и средняя стоимость квартир в 2011–2013 гг. в НСО

Квартира	Средняя площадь, кв. м			Средняя цена 1 кв. м, тыс. руб.			Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
1-комнатная	31	33,4	34	53,2	64	59,6	1649,2	2137,6	2026,4
2-комнатная	55	51,6	53	50,2	60,5	52,3	2761,0	3121,8	2771,9
3-комнатная	67	76,2	70	50,5	60,2	49,0	3383,5	4587,2	3430,0

Установим минимальный доход заемщика, необходимый для получения кредита, предварительно определив сумму ежемесячного платежа заемщика по кредиту по формуле

$$P(t)_{\text{мес}} = \frac{K}{12 \times T} (1 + g \frac{T+1}{2}), \quad (1)$$

где $P(t)_{\text{мес}}$ – сумма ежемесячного платежа заемщика по кредиту; K – величина кредита; T – срок кредитования; $г$ – процентная ставка.

Итак:

– для 1-комнатной квартиры

$$P(t)_{\text{мес}} = \frac{1154,4}{12 \times 15} (1 + 0,11 \frac{15+1}{2}) = 12\,057,5 \text{ руб.};$$

– для 2-комнатной квартиры

$$P(t)_{\text{мес}} = \frac{1932,7}{12 \times 15} (1 + 0,11 \frac{15+1}{2}) = 20\,186 \text{ руб.};$$

– для 3-комнатной квартиры

$$P(t)_{\text{мес}} = \frac{2368,5}{12 \times 15} (1 + 0,11 \frac{15+1}{2}) = 24\,737 \text{ руб.}$$

Ежемесячный минимальный доход заемщика (V_{min}) определяется по формуле

$$V_{\text{min}} = \frac{P(t)_{\text{мес}}}{0,3}. \quad (2)$$

Для 1-комнатной квартиры он составил $V_{\text{min}} = \frac{12\,057,5}{0,3} = 40\,192 \text{ руб.};$ для 2-комнатной –

$$V_{\text{min}} = \frac{20\,186}{0,3} = 67\,286,6 \text{ руб.}; \text{ для 3-комнатной –}$$

$$V_{\text{min}} = \frac{24\,737}{0,3} = 82\,456,6 \text{ руб.}$$

Ежемесячный минимально необходимый доход заемщика (V_{minKi}) рассчитаем по формуле (3) с учетом *коэффициента семейности* ($K_{\text{сем}}$), который для НСО равен 2,8, и коэффициента, учитывающего уплату налога и оплату жилищно-коммунальных услуг (K_p), равного 1,126 [10]:

$$V_{\text{minKp}} = \frac{V_{\text{min}} \times K_p}{K_{\text{сем}}}. \quad (3)$$

Для 1-комнатной квартиры он составил

$$V_{\text{minKp}} = \frac{40\,192 \times 1,126}{2,8} = 16\,163 \text{ руб.};$$

для 2-комнатной –

$$V_{\text{minKp}} = \frac{67\,286,6 \times 1,126}{2,8} = 27\,058,8 \text{ руб.};$$

для 3-комнатной квартиры –

$$V_{\min \text{ КР}} = \frac{82\,456,6 \times 1,126}{2,8} = 33\,159,4 \text{ руб.}$$

Немаловажным обстоятельством для расчетов индексов доступности является то, что население НСО, как и РФ в целом, значительно дифференцировано по уровню доходов, о чем свидетельствуют обобщенные данные табл. 2 [11, 12].

На основе данных табл. 2 определим, какой доходной группе с интервалом $(v_{i-1}; v_i)$ соответствует минимальный доход, необходимый для получения кредита. Первая доходная группа имеет, соответ-

ственно, интервал (v_0-v_1) , последняя доходная группа закрыта интервалом (v_7-v_8) , шаг последней доходной группы увеличен до 70,0 тыс. руб. по причине значительной части населения, входящей в данную доходную группу, – 12,1%.

При расчетах номер доходной группы в искомом интервале обозначим $n_{\min}$, тогда $v_{i-1} < V_{\min \text{ КР}} < v_i$. Следовательно, кредит для покупки 1-комнатной квартиры доступен 6-й доходной группе ($n_{\min} = 6$), 2-комнатной – 7-й доходной группе ($n_{\min} = 7$), 3-комнатной – также 7-й доходной группе ($n_{\min} = 7$).

Таблица 2

Распределение населения НСО по размеру среднедушевого денежного дохода в период 2011–2013 гг.

Номер доходной группы	Размер среднедушевого дохода	Население	
		тыс. человек	% к итогу
		2 731,2	100
1	В том числе со среднедушевыми денежными доходами в месяц, рублей до 3 500,0 (v_0-v_1)	103,8	3,8
2	3 500,1–5 000,0 (v_1-v_2)	152,9	5,6
3	5 000,1–7 000,0 (v_2-v_3)	256,73	9,4
4	7 000,1–10 000,0 (v_3-v_4)	398,75	14,6
5	10 000,1–15 000 (v_4-v_5)	551,7	20,2
6	15 000,1–25 000,0 (v_5-v_6)	641,8	23,5
7	25 000,1–35 000,0 (v_6-v_7)	294,97	10,8
8	Свыше 35 000,0 (35 000,1–70 000,0) (v_7-v_8)	330,55	12,1

Тогда индекс доступности для граждан НСО по погашению (обслуживанию) кредита ($d_{\text{КР}}$) определяется по формуле [8, 9]:

$$d_{\text{КР}} = \left(\sum_{k=i+1}^n d_k + \frac{v_i - V_{\min \text{ КР}}}{v_i - v_{i-1}} \cdot d_i \right) \times 100\%, \quad (4)$$

где n – количество доходных групп населения; i – номер доходной группы с интервалом доходов $(v_{i-1}; v_i)$, в которую попал доход $V_{\min \text{ КР}}$; k – номера доходных групп с доходом большим, чем v_i ; d_i – процент населения в доходной группе i ; d_k – процент населения в доходной группе k .

Рассчитанный таким образом индекс доступности показывает, скольким процентам населения доступно обслуживание кредита при данной схеме кредитования. Он может рассчитываться не только в процентах, но и в долях единицы. Отсюда следует, что

– для 1-комнатной квартиры

$$d_{\text{КР}} = (0,108 + 0,121 + \frac{25\,000 - 16\,163}{25\,000 - 15\,000,1} \times 0,235) \times 100\% = 43,66\%;$$

– для 2-комнатной квартиры

$$d_{\text{КР}} = (0,121 + \frac{35\,000 - 27\,058,8}{35\,000 - 25\,000,1} \times 0,108) \times 100\% = 20,67\%;$$

– для 3-комнатной квартиры

$$d_{\text{КР}} = (0,121 + \frac{35\,000 - 33\,159,4}{35\,000 - 25\,000,1} \times 0,108) \times 100\% = 14,1\%.$$

Расчетные данные за 2011 г. для удобства сведем в табл. 3.

Следующим этапом является определение индекса доступности населения по накоплению первоначального взноса ($d_{\text{ВН}}$).

Он рассчитывается аналогично индексу ($d_{\text{КР}}$), но без учета $K_{\text{р}}$. Поскольку квартиры еще нет, жилищно-коммунальные услуги и налоги за нее не оплачиваются.

Используя данные табл. 2 о распределении населения НСО по доходным группам, определим те группы, которые имеют возможность накопить первоначальный взнос на новую квартиру в течение 7 лет.

Таблица 3

Расчет индекса доступности для граждан НСО по погашению (обслуживанию) кредита в 2011 г., %

Квартира	Ежемесячный платеж $(P(t))$, руб.	Минимальный ежемесячный платеж $(V_{\min})$, руб.	Минимальный ежемесячный доход $(V_{\min \text{ КР}})$, руб.	Номер доходной группы ($n_{\min}$)	Индекс доступности по погашению кредита ($d_{\text{КР}}$), %
1-комнатная	12 057,5	40 192	16 163	6	43,6
2-комнатная	20 186	67 287	27 059	7	20,7
3-комнатная	24 737	82 457	33 160	7	14,1

Индекс доступности накопления первоначального взноса $d_{\text{ВН}}$ рассчитывался следующим образом:

Первоначальный платеж за приобретаемую квартиру ($D_{\text{ВН}}$) по данной схеме равен для 1-комнатной квартиры $D_{\text{ВН}} = 1\,649\,200 \times 0,3 = 494\,760$ руб.; для

2-комнатной квартиры $D_{\text{ВН}} = 2\,761\,000 \times 0,3 = 828\,300$; для 3-комнатной квартиры $D_{\text{ВН}} = 3\,383\,500 \times 0,3 = 1\,015\,050$ руб.

Отсюда следует, что с учетом введенного срока накопления (7 лет) семье необходимо ежемесячно откладывать:

$$D_{\min} = \frac{D_{\text{BH}}}{7 \times 12}. \quad (5)$$

Значит, для 1-комнатной квартиры эта сумма составит 5 890 руб.; для 2-комнатной – 9 860,7 руб.; для 3-комнатной – 12 083,93 руб.

Ежемесячный доход заемщика, исходя из 30%-ной доли платежей, определяется по формуле

$$V_{D\min} = \frac{D_{\min}}{0,3}. \quad (6)$$

Значит, его доход для приобретения 1-комнатной квартиры должен быть не менее 19 633,3 руб.; 2-комнатной – 32 869 руб.; 3-комнатной – 40 279,76 руб. С учетом коэффициента семейности ежемесячный минимально необходимый доход заемщика определится по формуле

$$V_{\min\text{BH}} = \frac{V_{D\min}}{K_{\text{сем}}}. \quad (7)$$

Для 1-комнатной квартиры он равен 7 011,9 руб.; для 2-комнатной – 11 738,92 руб.; для 3-комнатной – 14 385,62 руб.

d_{BH} рассчитаем по формуле

$$d_{\text{BH}} = \sum_{k=i+1}^n d_k + \frac{v_i - V_{\min\text{BH}}}{v_i - v_{i-1}} \times d_i. \quad (8)$$

Отсюда следует, что индекс доступности по накоплению первоначального взноса для 1-комнатной квартиры равен 81,14%; для 2-комнатной – 59,57%; для 3-комнатной – 48,88%.

Данный индекс показывает, скольким процентам населения доступно накопление первоначального взноса в течение 7 лет. Полученные расчеты для наглядности сведем в табл. 4.

Аналогичным образом произведем расчеты индексов доступности для различных групп населения НСО по погашению (обслуживанию) кредита и оплате первоначального взноса за 2012 и 2013 гг. Полученные данные сведем в табл. 5.

Очевидно, что доля населения, способного накопить первоначальный взнос на покупку квартир различного типа (d_{BH}) и обслуживать ипотечный кредит ($d_{\text{КР}}$), снижается.

Так, для приобретения 1-комнатной квартиры доступность по оплате первоначального взноса (d_{BH}), даже при наличии материнского капитала, снизилась с 81,1% в 2011 г. до 71% в 2013 г. Для 2-комнатных квартир снижение индекса доступности жилья составило за аналогичный период 6,2%, для 3-комнатных – 13,1%. Кроме того, оплату первоначального взноса может позволить население начиная с 4-й доходной группы.

Таблица 4

Расчет индекса доступности населения НСО по накоплению первоначального взноса в 2011 г.

Приобретаемая квартира	Необходимый первоначальный платеж (D_{BH}), руб.	Минимальная ежемесячная сумма накоплений ($D_{\min}$), руб.	Минимальный ежемесячный доход ($V_{D\min}$), руб.	Минимальный ежемесячный доход, с учетом $K_{\text{сем}}$, на 1 человека ($V_{\min\text{BH}}$), руб.	Индекс доступности по оплате первоначального взноса (d_{BH}), %
1-комнатная	494 760	5 890	19 633,3	7 011,9	81,14
2-комнатная	828 300	9 860,7	32 869	11 738,92	59,57
3-комнатная	1 015 050	12 083,93	40 279,76	14 385,62	48,88

Таблица 5

Динамика индексов доступности жилья для различных групп населения НСО по погашению (обслуживанию) кредита и оплате первоначального взноса, %

Год	2011 г.			2012 г.			2013 г.		
Квартира	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная
$P(t)$, руб.	12 057,5	20 186	24 737	14 815	20 265	25 077	15 628	22 824	33 537
$V_{\min}$, руб.	40 192	67 287	82 457	49 384	67 552	83 590	52 094	76 079	111 793
$V_{\min\text{КР}}$, руб.	16 163	27 059	33 160	19 859	27 165	33 615	20 949	30 595	44 957
$n_{\min}$	6	7	7	6	7	7	6	7	8
$d_{\text{КР}}$, %	43,6	20,7	14,1	34,9	20,6	13,6	32,4	16,9	9,1
$V_{\min\text{BH}}$, руб.	7 011,9	11 739	14 386	8 615,7	11 785	14 583	9 088,4	13 273	19 504
$n_{\min\text{BH}}$	4	5	5	4	5	5	4	5	6
d_{BH} , %	81,1	59,6	48,9	73,3	59,4	48,1	71	53,4	35,8

Получение кредита и дальнейшее его обслуживание могут позволить только группы населения, начиная с 6-й и имеющие официальный доход 15 000,1–25 000 руб. в месяц (23,5% населения НСО). Индекс доступности по обслуживанию кредита на 1-комнатную квартиру за 2011–2013 гг. снизился с 43,6 до 32,4%. По 2-комнатным квартирам «бремя кредита» могут вынести представители 7-й доходной группы с ежемесячным доходом 25 000,1–35 000 руб. (10,8% населения). Индекс доступности для них снизился на 3,8%.

По 3-комнатным квартирам «бремя кредита» могут нести представители 7-й и 8-й доходных групп, имеющие доходы 25 000,1–70 000 руб. Индекс до-

ступности уменьшился для них с 14,1 до 9,1% соответственно.

Таким образом, индекс доступности жилья для населения НСО, рассчитанный по методике С.Р. Хачатряна, Е.Ю. Фаермана, Р.Л. Федоровой, А.Н. Кирилловой, учитывающий возможности населения по погашению (обслуживанию) кредита и возможности населения по накоплению первоначального взноса, отличается от индексов, рассчитанных по методике ООН «ХАБИТАТ». Оплатить первоначальный взнос могут в основном те, кто использует материнский капитал. Однако не все имеют возможность в дальнейшем рассчитываться по полученному кредиту. Об этом свидетельствует рост задолженности насе-

ления НСО по ипотечным жилищным кредитам (рис. 3).

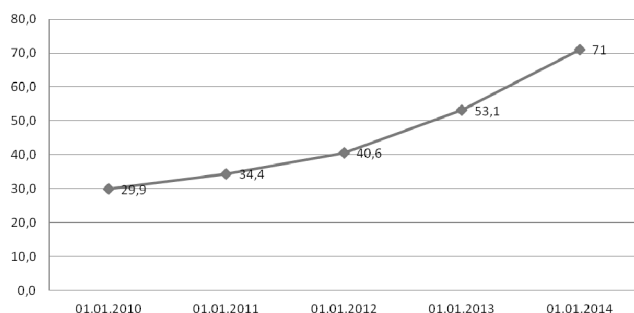


Рис. 3. Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам населения НСО, млрд руб.

Растет задолженность населения по ипотечным кредитам и в РФ. Несмотря на рост объемов ипотечного кредитования, темпы роста замедляются. Государство реагирует на это поддержкой в виде субсидирования части банковской процентной ставки.

Расчеты индексов доступности жилья, проведенные для населения НСО, и их анализ свидетельствуют о том, что ипотечное жилищное кредитование стало реальным способом приобретения жилья, прежде всего эконом-класса – населением, имеющим определенный уровень доходов. Однако очевидно, что этот финансовый инструмент не обеспечивает необходимой доступности жилья большинству населения РФ и НСО.

Необходимы новые финансовые инструменты, которые обеспечат привлечение инвестиций в жилищную сферу и повысят доступность жилья. Одним из таких инструментов, новым для РФ, является жилищный лизинг, основанный на долгосрочной аренде жилья с правом выкупа. Его в известной мере можно рассматривать как альтернативу ипотечному жилищному кредитованию. В этой связи хотелось бы отметить диссертационное исследование И.В. Салагор «Жилищный лизинг как инструмент финансового механизма на рынке жилой недвижимости» [13], в котором данный финансовый инструмент получил комплексное обоснование: разработана финансовая модель жилищного лизинга, методические основы создания и функционирования специализированных финансовых институтов – жилищных лизинговых компаний, методика формирования их инвестиционного портфеля, методика расчета лизинговых платежей и т.д.

Однако жилищный лизинг, как и ипотечное жилищное кредитование, способствует росту частного сектора жилья, который, как нам представляется, уже достиг своих естественных границ. Расширять его путем создания условий для покупки жилья малообеспеченным слоям населения вряд ли целесообразно. Они не смогут содержать его. Решение их жилищной проблемы – это социальный найм жилья или аренда в доходных домах при поддержке региональных и муниципальных властей.

ЛИТЕРАТУРА

1. Руди Л.Ю. Формирование рынка жилья: тенденции и перспективы. Новосибирск, 1997. 166 с.
2. UN-HABITAT: GUO Human Settlements Statistics. URL: http://www.unhabitat.org/programmes/guo/guo_hsd4.asp
3. Руди Л.Ю., Тропникова Т.А. Методологические подходы к определению показателя доступности жилья и их применения // Аваль. Сибирская финансовая школа. 2006. № 4. С. 27–33.
4. Руди Л.Ю., Тропникова Т.А. Доступность жилья для населения Новосибирской области: методические подходы // Вестник НГУЭУ. 2012. № 2. С. 158–168.
5. Новая формула для доступного жилья. Del Credere от 28 Февраля 2013. URL: <http://delcredere.ru/novaya-formula-dlya-dostupnogo-zhilya>
6. Анализ уровня доступности жилья // Инженерный вестник Дона. URL: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4tly2012/1111>
7. Мониторинг предложения квартир и комнат на вторичном рынке г. Новосибирска. 2003–2013 гг. Аналитический центр компании «Сиб-академстрой-Недвижимость». URL: <http://www.realtymarket.ru/docs/novosib>
8. Хачатрян С.Р., Фаерман Е.Ю., Федорова Р.Л., Кириллова А.Н. Современные аспекты анализа и модельного обоснования региональной жилищной политики на базе ипотеки // Аудит и финансовый анализ. 2000. № 4. С. 112–135.
9. Хачатрян С.Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения // Аудит и финансовый анализ. 2001. № 3. С. 95–105.
10. Мониторинг предложения квартир и комнат на вторичном рынке г. Новосибирска 2011–2013 гг. Аналитический центр агентства недвижимости Жилфонд. 2011–2013. Новосибирск, 2013. URL: <http://jilfond.ru/ipoteka>
11. Уровень жизни населения Новосибирской области за 2011–2013 гг. : стат. сб. Новосибирск : Новосиб. обл. ком. гос. стат. URL: <http://novosibstat.gks.ru>
12. Социально-экономическое положение Новосибирской области на 2011–2013 гг. : стат. сб. Новосибирск : Новосиб. обл. ком. гос. стат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level
13. Салагор И.Р. Жилищный лизинг как инструмент финансового механизма на рынке жилой недвижимости : автореф. дис... канд. экон. наук. Томск, 2014. 23 с.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 14 октября 2014 г.

HOUSING AFFORDABILITY ASSESSMENT FOR THE POPULATION OF NOVOSIBIRSK REGION

Tomsk State University Journal, 2014, 388, pp. 188–193. DOI: 10.17223/15617793/388/31

Rudi Ludmila Yu., Tropnikova Tatiana A. Novosibirsk State University of Economics and Management (Novosibirsk Institute of National Economy) (Novosibirsk, Russian Federation). E-mail: l.y.rudi@nsuem.ru

Keywords: housing affordability index; residential mortgage; credit resources debt.

It is well known that housing is the key element of human life sustainment. Along with the needs for food and clothes, the housing need belongs to the primary ones. This is why the problem of housing affordability is permanently relevant. It is emphasized by the fact that the Russian Federation housing system reform, based on the principle of state housing provision, was one of the key elements of the transition to the market economy. It is obvious that the success of the reform largely depends on how the model which is being implemented meets the needs of the majority of the population. In the process of the housing system development based on the marketing principles of housing provision, the need for it takes the form of the housing demand. Housing affordability is

determined by the financial opportunities of the population to buy housing. So, the issue of identifying major tendencies of housing affordability changes is becoming more timely and important. It has a significant influence on the implementation of the state housing policy. There are different methodologies of affordability index computation, each of which corresponds to the objectives of the research. The residential mortgage development has required the analysis of population opportunities to repay (service) loans and the opportunity to pay the initial payment. The calculations for the population of Novosibirsk Region, given in the article, were made following the methodology of S.R. Khachatryan, E. Yu. Faerman, and others. The obtained results of affordability index computation showed that housing mortgage made the purchase of economy class housing affordable for the majority of the population regardless of the fact that their level of income is insufficient for the purchase. Nevertheless further expansion of the private housing sector by providing the opportunities for low-income families to buy their own housing is hardly efficient, since they do not have financial resources for its maintenance. Social and commercial apartment building renting with the support of regional and municipal authorities is a solution to their housing problem.

REFERENCES

1. Rudi L.Yu. *Formirovanie rynka zhil'ya: tendentsii i perspektivy* [Formation of the housing market: trends and prospects]. Novosibirsk: NGAeIU Publ., 1997. 166 p.
2. UN-HABITAT: GUO Human Settlements Statistics. Available at: http://www.unhabitat.org/programmes/guo/guo_hsd4.asp.
3. Rudi L.Yu., Tropnikova T.A. Metodologicheskie podkhody k opredeleniyu pokazatelya dostupnosti zhil'ya i ikh primeneniya [Methodological approaches to the determination of the index of housing affordability and their applications]. *Sibirskaya finansovaya shkola*, 2006, no. 4, pp. 27–33.
4. Rudi L.Yu., Tropnikova T.A. Dostupnost' zhil'ya dlya naseleniya Novosibirskoy oblasti: metodicheskie podkhody [Affordable housing for the population of the Novosibirsk region: methodological approaches]. *Vestnik NGUEU – Vestnik NSUEM*, 2012, no. 2, pp. 158–168.
5. Novaya formula dlya dostupnogo zhil'ya [The new formula for affordable housing]. *Del Credere*, 2013, 28 February. Available at: <http://delcredere.ru/novaya-formula-dlya-dostupnogo-zhilya>.
6. Nikitenko E.V. Analiz urovnya dostupnosti zhil'ya. *Inzhenernyy vestnik Dona*, 2012, no. 4(1). Available at: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4t1y2012/1111>
7. Monitoring of apartments and rooms offers in the secondary market of Novosibirsk. 2003–2013. Analytical Center of "Sib-akademstroy Real Estate". Available at: <http://www.realtymarket.ru/docs/novosib>. (In Russian).
8. Khachatryan S.R., Faerman E.Yu., Fedorova R.L., Kirillova A.N. Sovremennye aspekty analiza i model'nogo obosnovaniya regional'noy zhilishchnoy politiki na baze ipoteki [Modern aspects of the analysis and modeling foundation of the regional housing policy based on the mortgage]. *Audit i finansovyy analiz*, 2000, no. 4, pp. 112–135.
9. Khachatryan S.R. Metody izmereniya i modelirovaniya protsessov rasshireniya sotsial'noy dostupnosti uluchsheniya zhilishchnykh usloviy naseleniya [Methods for measuring and modeling the processes of expansion of social accessibility of improving housing conditions]. *Audit i finansovyy analiz*, 2001, no. 3, pp. 95–105.
10. Monitoring of apartments and rooms offers in the secondary market of Novosibirsk 2011–2013. Zhilfond Analytical Center. Novosibirsk, 2013. Available at: <http://jilfond.ru/ipoteka>. (In Russian).
11. Novosibirsk Region Statistics Committee. *The standard of living of the population of Novosibirsk Region in 2011–2013: statistics*. Available at: <http://novosibstat.gks.ru>. (In Russian).
12. Novosibirsk Region Statistics Committee. *Socio-economic situation of Novosibirsk Region in 2011–2013*. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level. (In Russian).
13. Salagor I.R. *Zhilishchnyy lizing kak instrument finansovogo mekhanizma na rynke zhiloy nedvizhimosti*. Avtoref. dis. kand. ekon. nauk [Housing leasing as a financial mechanism tool in the housing market. Abstract of Economics Cand. Diss.]. Tomsk, 2014. 23 p.

Received: 14 October 2014