



«Доступность жилья не равна возможности купить квартиру. Кроме высокого ценового сегмента рынок ориентирован на определенную аудиторию, молодую семью со средним достатком или чуть выше», — подчеркивает господин Цветов, добавляя, что в Москве это сумма около 160 180 тыс. руб. в месяц. По его словам, доступность — это скорее то, что целевая аудитория может позволить себе при определенных экономических условиях. За прошедшие пять лет средняя площадь квартир в новостройках в Москве снизилась в среднем на 15% за счет увеличения доли однокомнатных и двухкомнатных квартир и сокращения многокомнатных при стабильном росте продаж. С учетом роста цен это означает, что более маленькая квартира стала еще дороже. «Квадратный метр стал в среднем на 13% дороже», — считает Мария Литинецкая. «Снижается не доступность жилья вообще, а квартир, в которых основная аудитория испытывает наибольшую потребность», — подытоживает господин Цветов.

Теории относительности

Для статистической оценки доступности жилья используется одноименный коэффициент (КДЖ). В России он рассчитывается как отношение средней стоимости условной квартиры площадью 54 кв. м к годовому доходу семьи из трех человек (за основу берется среднедушевой доход) и равен сроку, за который семья, откладывая все доходы, накопит нужную сумму. По словам исполнительного директора Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) Татьяны Полиди, эти расчеты лишь приблизительно отражают реальную ситуацию. «Мы считаем по средним значениям для субъекта, а в зарубежной практике, например, для каждого города или агломерации, так как рынок жилья очень неоднородный», — объясняет эксперт, добавляя, что в России предложение более однородно

и анализ КДЖ позволяет определить общее направление движения рынка. Свежие расчеты ИЭГ проводил в прошлом году на основе статистики за 2017 год. Самое доступное жилье во всей стране в Ямало-Ненецком автономном округе — 1,4 года. На втором месте Магаданская область (1,5 года), следом Чечня (1,8 года). В большинстве областей показатель колеблется в границах 2,3–2,9 года. Хуже всего обстоят дела в Москве, где КДЖ достигает 4,9 года. В Санкт-Петербурге КДЖ — 3,6. По расчетам ИЭГ, с 2014 года КДЖ положительно меняется — показатель снижается, это означает, что доступность жилья формально растет. В 2014 году в Москве КДЖ был 5,3, в Санкт-Петербурге — 4,4. В среднем по стране похожая динамика.

Существенно недоступно

По плану государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России» (в действующей редакции) и международной классификации доступности жилье в России уже доступно: в 2017 году КДЖ для страны достигал 2,6 года, а к 2025 году он должен опуститься до 2,3 года. По международной классификации КДЖ до трех лет — жилье доступно, три-четыре — не очень доступно, четыре-пять — приобретение жилья серьезно осложнено, более пяти — существенно недоступно. В Великобритании в 2017 году, например, среднее по городам значение КДЖ было 4,5 года. Оценки ИЭГ не совпадают с государственными из-за различия данных о ценах на жилье. По данным ИЭГ, в 2017 году КДЖ в России был 3,3 года, то есть жилье можно считать не очень доступным. Это ближе к США, где показатель 3,7 года.

Если же, следуя международной методологии, использовать не средние, а медианные значения доходов семей, то КДЖ увеличится до уровня в пять лет. В России жилищные стандарты

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ

СТРАНА	КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ
КИТАЙ (ГОНКОНГ)	19,4
АВСТРАЛИЯ	5,9
НОВАЯ ЗЕЛАНДИЯ	5,8
ЯПОНИЯ	5,8
СИНГАПУР	4,8
ВЕЛИКОБРИТАНИЯ	4,5
КАНАДА	3,9
США	3,7
ИРЛАНДИЯ	3,7

Источник: 13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2018 (за 2017 год).

по площади жилья гораздо ниже, чем в развитых странах. Так, по данным Росстата, в 2017 году на одного жителя приходилось 25,2 кв. м общей площади жилого помещения, в США — 77 кв. м, в Западной Европе — около 43 кв. м. Если при расчете российского показателя взять квартиру площадью не 54 кв. м (18 кв. м на человека), а 200 кв. м, что равно средней площади индивидуального дома в США, то КДЖ при прочих равных условиях составит уже 12,2 года.

Один из факторов, влияющих на доступность жилья, — степень жесткости градостроительной политики. «В большинстве развитых стран (США, Австралия, Великобритания и др.) последние 40–50 лет градостроительная политика жесткая: она ограничивает расползание городов, усиливает компактность застройки, в том числе для снижения трафика, за городом формируется зеленый пояс», — перечисляет Татьяна Полиди. В Московской агломерации и других крупнейших агломерациях в России обратная ситуация. Застройка субурбии (за МКАД) не ограничивается, предложение нового растет, поэтому доступность жилья статистически повышается. Спрос на жилье тоже формально сохраняется. По словам Ольги Тумайкиной из ГК ФСК (ранее ФСК «Лидер»), девелоперы рассчитывают объем строительства и спрос на основе показателя емкости рынка, он включает в себя возможный объем жилья, который планирует приобрести население в течение года. В 2017 году емкость рынка Московского региона, по оценкам исследования, заказанного компанией, составила 7,3 млн кв. м. В прошлом году из-за перестройки отрасли все торопились вывести побольше жилья, и на рынок вышло 10,3 млн кв. м.

В поиске альтернативы

Однако улучшением условий ипотечного кредитования, то есть снижением ставок, стимулировать продажу этого объема уже не получится. Сейчас

в России, при оценке по средним доходам и средним ценам, жилье доступно 42% семей, которые попадают в четыре верхние доходные группы. Но приемлемая для финансирования остаточных (после выплаты ипотечного платежа) расходов сумма доходов в 111 тыс. руб. на семью остается только у 10% домохозяйств с наиболее высокими доходами. «И они не нуждаются в улучшении жилищных условий», — отмечает госпожа Полиди. В следующей доходной группе сумма на остаточные расходы сокращается уже до 45 тыс. руб. на семью в месяц.

«Стимулирование приобретения жилья за счет уменьшения ставок по ипотеке исчерпало себя, даже при ставке 8% люди с низким доходом не смогут купить квартиру, не отдавая рискованно высокую часть своих доходов — не более 30–35% доходов», — подчеркивает Татьяна Полиди. В мире уже есть неблагополучный опыт искусственного повышения доступности ипотеки для семей с низкими доходами: в США до 2007 года банки пошли как раз по пути ослабления требований к заемщику, размер ипотечного платежа мог достигать 60–70% месячного дохода. На рынке возник финансовый пузырь, а проблема доступности жилья для всех граждан независимо от уровня доходов не была решена. По словам Татьяны Полиди, общемировая практика повышения доступности жилья строится на увеличении числа альтернатив покупке собственной жилплощади — альтернатив, действительно доступных соответствующим группам населения. «То есть на развитии рынка коммерческого и некоммерческого арендного жилья, что позволит в том числе легче переезжать в поиске работы и более высокого дохода», — приводит пример эксперт.

На необходимость поиска альтернативных ипотеке вариантов указывает и то, что для улучшения жилищных условий населения в России необходимо построить колоссальное количество жилья. Для достижения стандарта ООН в 30 кв. м на человека нужно возвести 950 млн кв. м. «При текущем темпе строительства это займет около 15 лет, а с учетом скорости выбытия площадей — 20–25 лет», — рассуждает генеральный директор Рейтингового агентства строительного сектора Николай Алексеенко. В Москве, исходя из этой нормы, следует построить 130 млн кв. м. Сейчас годовой объем строительства — 3,5 млн кв. м. «Решение квартирного вопроса с учетом постоянного притока населения в столицу почти невозможно», — опасается господин Алексеенко ●