



4. Перечень дополнительных показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2009 г. № 322 (в ред. Постановления Правительства РФ от 01.04.2010 № 212) <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW;n=135203;req=doc>

5. Когут А.Е., Рохчин В.Е. Региональный мониторинг: качество жизни населения. — СПб., 1994.

6. Государственное планирование в Санкт-Петербурге: теория и практика. Учебное пособие. Ч.1–2. / Под ред. В.В. Бланка. Ч. 1. — СПб.: Изд. Дом «Петрополис», 2006. — 406 с.

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ СТРУКТУРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УРОВНЕ КРУПНОГО ГОРОДА (РЕГИОНА)

В.В. Бузырев,

заведующий кафедрой экономики и менеджмента в строительстве
Санкт-Петербургского государственного экономического университета,
доктор экономических наук, профессор, заслуженный деятель науки РФ

А.О. Березин,

доцент кафедры экономики и менеджмента в строительстве
Санкт-Петербургского государственного экономического университета,
кандидат экономических наук
berzinnn@yandex.ru

Л.Р. Мустафина,

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

В статье рассмотрены особенности формирования рациональной структуры жилищного строительства в регионе, изучены социально-экономические тенденции и показатели развития и функционирования жилищного строительства. Рассмотрены меры государственного регулирования жилищного строительства и формы государственной поддержки граждан по уровню доходов.

Ключевые слова: жилищное строительство, доступность жилья, государственная жилищная политика, региональная экономика

УДК 338 ББК 65.31

Важнейшую роль в стабилизации и благополучии современного российского общества играет системный комплекс мер государственного регулирования, направленный на решение жилищной проблемы. Развитие жилищного строительства в настоящее время характеризуется недостаточным обеспечением темпов строительства, сокращением бюджетного финансирования и увеличением доли внебюджетных средств. В последнем случае, основным источником средств, направляемых на улучшение жилищных условий, становятся сбережения граждан и банковские кредиты. Сегодня в число приоритетных направлений социально-экономического развития Российской Федерации входит формирование рынка доступного жилья. Большое значение при решении этой проблемы имеет поддержка населения с помощью развития различных механизмов кредитования и средств государства.

Решение жилищной проблемы является важнейшей задачей государственной социально-экономической политики. Активизация инвестиционно-строительной деятельности, способствуя увеличению объемов строительства жилья и стимулируя спрос, несомненно, приблизит решение этой задачи.

Сегодня обеспечение доступности жилья является ключевым направлением развития жилищного строительства на ближайшую перспективу. В связи с этим необходимо выделить следующие социально-экономические тенденции развития и функционирования жилищного строительства (рис.1), позволяющие выделить наиболее важные рыночные факторы, которые формируют и прямо влияют на изменение показателя доступности жилья.

Одной из важнейших экономических задач управления жилищным строительством в условиях рыночных отношений является комплексное изучение факторов, способных стимулировать процесс устойчивого роста жилищного строитель-

ства путем создания экономико-математических моделей, базирующихся на исследовании причинно-следственных связей. Наиболее распространенным методом, которым сегодня пользуются экономисты при определении влияния факторов развития, являются простые и комбинационные группировки. Однако они не дают возможности дезагрегировать полученный результат и количественно определить влияние каждого фактора. Экономико-математические методы, не игнорируя роль традиционных статистических методов, а развивая и дополняя их, являются инструментарием, который дает возможность сочетать качественно-теоретический анализ с количественным и тем самым с большой точностью отразить причинно-следственные связи во всех отраслях экономики региона, в том числе в жилищном строительстве.

При разработке эффективных решений по развитию и функционированию жилищного строительства важным вопросом является правильный выбор критериев оптимальности, которые должны отвечать следующим требованиям:

- представительность, т.е. определение основной, а не второстепенных целей, задач;
- критичность к исследуемым параметрам, что определяется их значительными числовыми изменениями при сравнительно малых изменениях исследуемых операций;
- единственность (определенность выбора), так как в противном случае исследования усложняются и зачастую становятся невозможными;
- отражение динамичности моделируемого процесса или системы.

Подходы к формированию рациональной структуры жилищного строительства должны учитывать ряд организационно-экономических изменений, которые происходят в жилищном строительстве в последнее время:

Основные рыночные показатели функционирования жилищного строительства									
Показатели функционирования рынка жилищного строительства					Показатели доступности жилья				
Общий объем жилой площади на конец года		Годовой объем ввода в эксплуатацию жилья	Удельная жилищная обеспеченность	Объем частной формы собственности	Уровень доходов населения	Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам, с помощью собственных и заемных средств	Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра жилья	Объем потребности жилья для очередников	Степень удовлетворенности жилищными условиями
Основные особенности развития жилищного строительства									
<p>1. Рост жилищной обеспеченности вызван не столько объемами ввода жилья, сколько сокращением численности населения.</p> <p>2. Значительная дифференциация жилищной обеспеченности между регионами Российской Федерации.</p> <p>3. Наличие значительной части населения, уровень официальных доходов которого ниже или незначительно превышает прожиточный минимум.</p> <p>4. Процесс приватизации ликвидировал категорию социального жилья для малоимущих слоев населения и не обеспечил повышения эффективности эксплуатации всего частного жилищного фонда.</p> <p>5. Рынок жилья существенно разбалансирован.</p> <p>6. Несмотря на положительную динамику показателя доступности жилья, он сильно отличается от реальной доступности жилья, поскольку не учитывает текущих расходов домохозяйств, и далек от зарубежных критериев.</p> <p>7. Отсутствие на рынке жилищного строительства доступных финансовых кредитных механизмов и совершенных форм жилищных отношений.</p>									

Рис. 1. Социально-экономические тенденции и показатели развития и функционирования жилищного строительства

- цены, как на конечную строительную продукцию, так и на отдельные ее компоненты формируются под влиянием рыночных механизмов. Поэтому формирование структуры жилищного строительства крупного города должно основываться на принятии сбалансированных решений с учетом структуры спроса и предложения жилья;

- в последние годы активно развиваются различные механизмы финансирования и кредитования жилищного строительства. Ипотечное кредитование стало одним из вариантов решения жилищной проблемы лишь у отдельных категорий населения, что связано с проблемой высоких ставок;

- резко сократился государственный сектор в жилищном строительстве, одновременно выросли объемы частного и смешанного жилищного строительства — это привело к снижению управляемости строительным комплексом со стороны государства. Рынки строительно-монтажных (подрядных) работ, проектно-изыскательских работ, стройматериалов, оборудования, рынки девелоперов и др. выпали из сферы государственного регулирования;

- административные методы государственного регулирования в области жилищного строительства свелись к лицензированию (обязательное членство в СРО), проведению антимонопольной политики, осуществлению контроля над соблюдением строительных норм и правил, норм проектирования, экологии, техники безопасности, энергонадзора, установлению тарифов и расценок на энергоносители, а также контролю над соблюдением законодательных актов по труду и социальной политике.

С учетом вышеизложенных изменений, формирование рациональной структуры жилищного строительства должно предусматривать следующие направления:

- разработку модели структуры жилищного строительства (с разложением по уровням и периодам планирования);

- разработку многоуровневых моделей (возможность применения модели на уровне предприятия, района, города);

- обеспечение взаимосвязи всех моделей (результаты решения одних задач являются исходными данными для других задач).

Схема взаимосвязи основных показателей при формировании сбалансированного решения в сфере жилищного строительства представлена на рис. 2.

Условно, будем считать, что рациональная структура жилищного фонда — это такая структура, которая при среднерыночных затратах организаций на строительство, максимально удовлетворяет потребности населения в жилье.

При разработке модели структуры жилищного строительства необходимо различать коммерческое и социальное жилье. В основу формирования коммерческого и социального жилья положены различные концепции удовлетворения жилищных потребностей. Для рынка жилья потребностью является неудовлетворенный платежный спрос на жилище определенного качества. При этом стимулом для рыночного предложения является желание приобрести жилье, подтвержденное покупательской способностью.

Для социального жилища характерно обеспечение жильем той части менее обеспеченных домохозяйств, жилищные условия которых ниже сложившихся (и установленных) жилищных стандартов.

Алгоритмический подход к расчету интегрального вектора структуры жилищного строительства и агрегированных векторов структуры жилищного строительства представлен на рис. 3 в виде структурной схемы. Она отражает классификацию социального и коммерческого жилищного строительства, экспертную оценку важности (весомости) удовлетворения потребности в жилье той или иной группы населения.

Следует отметить, что важнейшим фактором, влияющим на структуру жилищного строительства, является наличие финансовых ресурсов. Государственное регулирование этой сферы играет особую роль. Для конкретизации и четкого понимания и построения рациональной структуры жилищного строительства в регионе, необходимо решить следующие задачи:

- развитие рынка жилья и финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья;

- внедрение государственных механизмов и содействие региональных органов власти и органов местного самоуправления другим механизмам, обеспечивающим возможность гражданам решать вопросы улучшения жилищных условий за счет собственных средств — путем приобретения жилья в собственность;

- формирование жилищного фонда для реализации обязательств органов местного самоуправления по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;

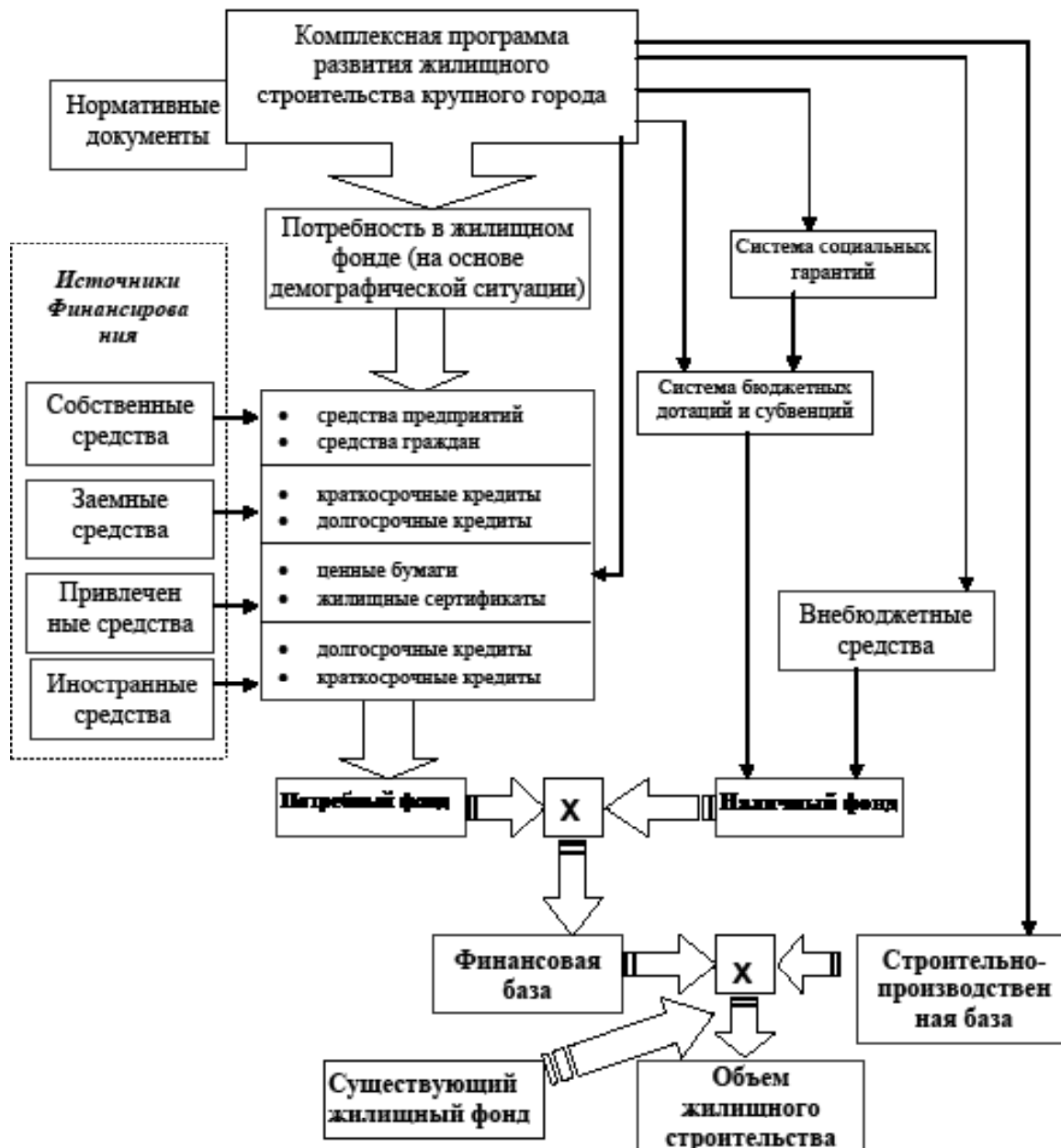


Рис. 2. Схема взаимосвязи основных параметров жилищного строительства при формировании сбалансированных решений в жилищной сфере

- формирование механизма предоставления жилья на базе долгосрочного кредитования при минимизации уровня бюджетного дотирования жилищного строительства;
- создание эффективно функционирующей рыночной среды, обеспечивающей реализацию спроса на социальное и коммерческое жилье;
- сочетание комплексного подхода к совершенствованию отдельных процессов воспроизводства жилья: финансирования, инвестирования, строительства, распределения и эксплуатации, обеспечивающих создание условий для свободного выбора гражданами способа удовлетворения потребностей в жилье;
- организация различных форм предоставления жилья, ориентированных на все слои общества;
- формирование системы дифференцированной финансовой поддержки граждан с низкими и средними доходами;
- динамичное развитие рыночных и нерыночных подходов к процессам воспроизводства жилья, обеспечивающих на рынке жилья сохранение паритета между спросом и предложением.

Таким образом, государственное регулирование жилищного строительства должно осуществляться в направлении поддержания и увеличения платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья.

В этой связи, государственное вмешательство в сферу жилищного строительства должно осуществляться посредством следующих методов:

- методы стимулирования спроса;
- методы стимулирования предложения;
- методы административного регулирования;
- специфические методы поддержки жилищного строительства для отдельных категорий граждан.

Посредством внедрения и реализации методов стимулирования спроса государственное регулирование жилищного строительства должно обеспечить существенное повышение платежеспособного спроса на жилье со стороны населения со средними и низкими доходами за счет применения финансовых механизмов кредитования и рассрочки, в сочетании с различными нормами социальной поддержки.

Посредством внедрения и реализации методов стимулирования предложения государственное регулирование жилищного строительства должно обеспечить:

увеличение объемов строительства жилья в целом и в соответствии с утвержденными стандартами для граждан с малым и средним уровнем доходов;

предоставление жилья социально незащищенным слоям граждан за счет использования рынка вторичного жилья с пос-



Рис. 3. Структурная схема расчета вектора структуры жилищного строительства

ледующим улучшением жилищных условий на льготных условиях, малоимущим гражданам — по договорам найма.

К методам административного государственного регулирования, связанных с жилищной проблемой, можно отнести регулирование решения вопросов землепользования и приватизации земли, развитие инженерной инфраструктуры, передачу земли в собственность.

К специфическим методам поддержки жилищного строительства для отдельных категорий граждан можно отнести методы финансовой поддержки граждан с использованием эффективных схем кредитования или долгосрочного накопления, которые обеспечили бы финансовые возможности слоев населения, желающих приобрести жилье в собственность.

Таким образом, необходимость государственного регулирования развития жилищного строительства обусловлена следующими факторами:

наличием недостаточных реальных доходов у большинства населения, необходимых для приобретения жилья;

недостаточной степенью доверия граждан к участникам жилищного рынка;

ограниченным объемом бюджетных ресурсов, которые направляются в сферу жилищного строительства.

отсутствием эффективных финансово-кредитных механизмов, соответствующих финансовым возможностям граждан, желающих приобрести жилье;

отсутствием эффективных механизмов предоставления жилья гражданам, состоящим в очередях на улучшение жилищных условий;

нереализованностью на практике основополагающих принципов доступности жилья для всех категорий граждан.

Изучая практику Запада (Франция, Германия), следует отметить, что государственное воздействие на жилищное строительство характеризуется мерами по стимулированию спроса за счет развития ипотечного кредитования и даже безвозмездным субсидированием населения на целевой основе (до 30 % стоимости приобретаемого жилья, вводимого в эксплуатацию за счет нового строительства или реконструкции). Тем самым

вследствие быстрого роста жилищного строительства, складывается пропорция, отражающая превышение предложения над спросом. Сегодня реализация государственного вмешательства в развитие жилищного строительства западноевропейских стран осуществляется посредством разработки адаптивных государственных программ, сочетающих и методы стимулирования спроса, и методы стимулирования предложения в зависимости от наблюдаемых макроэкономических пропорций.

Неотъемлемым принципом государственного регулирования жилищного строительства должна быть общая доступность удовлетворения жилищных потребностей на основе создания разнообразных форм предложения и кредитования жилья для дифференцированного его приобретения в соответствии с экономическим и социальным положением семей и отдельных граждан.

Во всем мире выработаны и действуют (в развитых странах более полувека) единые принципы государственной поддержки населения в приобретении жилья и регулирования стоимости коммунальных услуг. Главные среди них следующие:

любой человек может получить на доступных основаниях долгосрочную ссуду (и/или субсидию) для приобретения собственного жилья;

для неплатежеспособных строится государственное и муниципальное жилье, предоставляемое на правах найма;

уровень текущей платы за коммунальные услуги находится под контролем центральных или местных органов власти, которые, следят за обоснованностью устанавливаемых тарифов фирмами, предоставляющими коммунальные услуги. Отдельным категориям жильцов дотируют квартплату по уровню доходов домохозяйств.

Анализ существующего уровня обеспечения граждан доступным и комфортным жильем, в рамках государственного регулирования жилищного строительства, позволил выделить следующую группу задач:

создание условий для увеличения объемов жилищного строительства (реконструкции) жилья, увеличения предложения жилья;

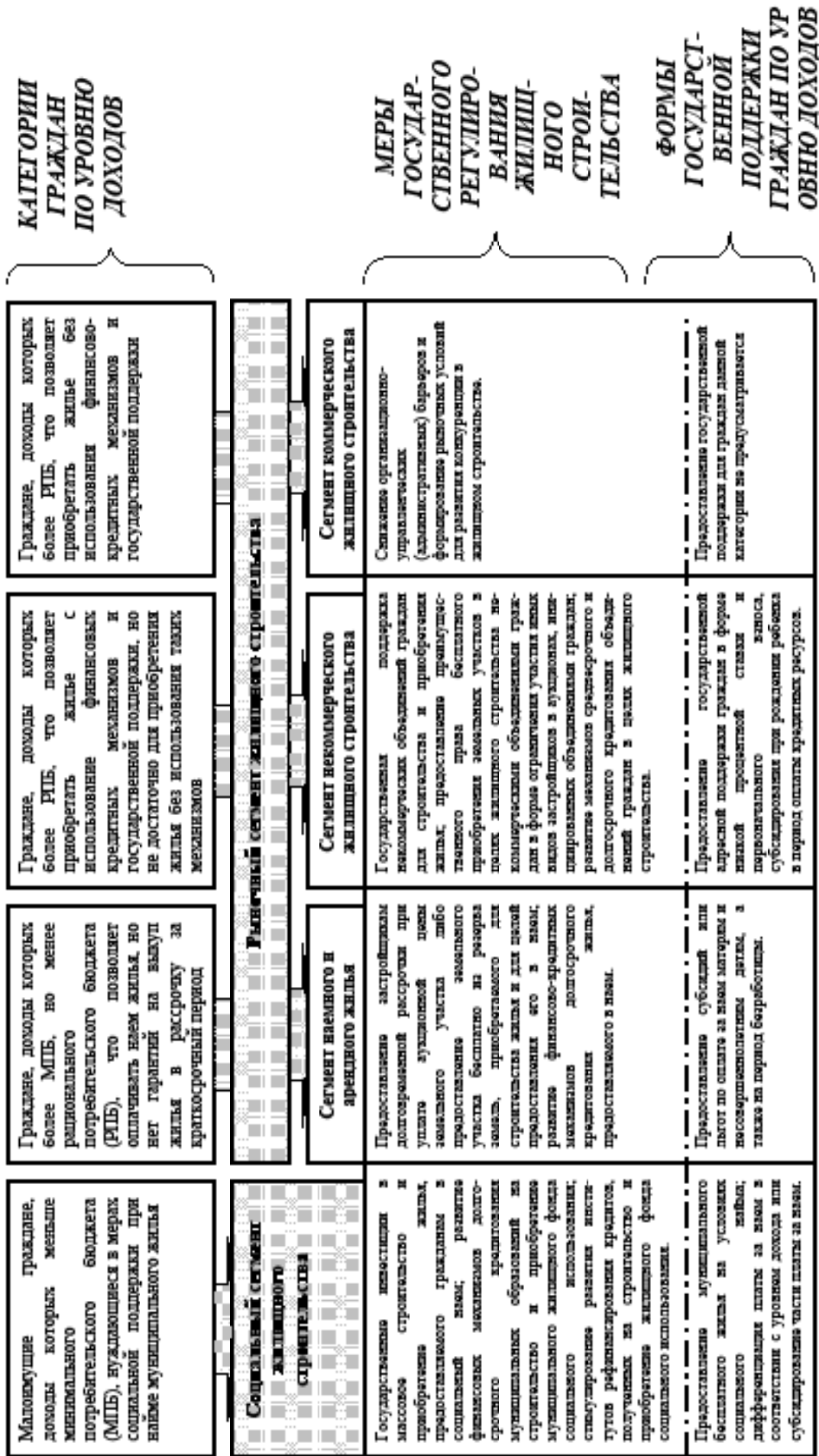


Рис. 4. Меры государственного регулирования жилищного строительства и формы государственной поддержки граждан по уровню доходов

Составлено автором по аналитическим материалам проекта «Долгосрочная стратегия массового строительства жилья для всех категорий граждан в РФ»

активное регулирование обеспечения потребностей населения в жилищной сфере, эффективное использование имеющегося жилищного фонда и его оптимальное распределение между пользователями и собственниками;

совершенствование системы социальной защиты населения путем упорядочения существующих льгот, усиление адресной направленности при строительстве (реконструкции) доступного и комфортного жилья;

формирование условий устойчивого спроса на жилье на основе дифференцированного подхода для домохозяйств с различными экономическими возможностями, позволяющего обеспечить их жильем, соответствующим их статусу и возможностям.

Улучшение жилищных условий граждан, означает переход к расширенному воспроизводству в жилищной сфере, которое принципиально меняет экономическую, социальную и юридическую роль государства, его хозяйственно-организаторскую функцию, набор целей и задач в отношении граждан в удовлетворении жилищных потребностей. Возрастает его роль в принятии мер противовесов и сдержек в целях снижения отрицательных социальных последствий, в создании правовых и материальных возможностей для инициативного решения индивидуальных жилищных проблем, для совершенствования системы льготного кредитования граждан при строительстве жилья.

Основным элементом реализации политики в сфере жилищного строительства является государственный (социальный) заказ на строительство (реконструкцию) жилья. Он представляет собой комплекс мер планового, финансового и правового характера, направленных на решение жилищной проблемы в масштабах страны или отдельной административно-территориальной единицы. Эти меры осуществляются некоммерческими организациями за счет средств бюджета и других источников на основе договора с органами государственной власти или местного самоуправления для строительства социального жилья.

Основную роль в вопросах финансирования строительства жилья стали играть внебюджетные источники, кредитные ресурсы и собственные средства частных застройщиков. Требуется дальнейшее совершенствование:

законодательное определение жилищных прав граждан и механизмов их реализации, условий развития инфраструктуры рынка жилья (совокупности технологий, используемых на рынке жилья для заключения и исполнения сделок);

кредитно-финансовых механизмов строительства (реконструкции) и приобретения гражданами жилья, что предполагает необходимость создания, развития и использования ипотечной системы на основе залогового права и механизмов ее регулирования;

развитие форм долгосрочного кредитования, в том числе системы жилищных строительных сбережений.

Однако увеличение предложения финансовых ресурсов, в свою очередь, увеличивает спрос на жилье, что выражается в росте цен на строительную продукцию при недостатке жилищных единиц вообще и доступного жилья в частности.

Для защиты жилищных прав граждан, в этих условиях, в дальнейшем необходима реструктуризация социальных обязательств государства, ориентированных на создание дифференцированной поддержки семей, имеющих разный уровень доходов (рис. 4):

- для семей, доходы и накопленные средства которых позволяют им улучшать свои жилищные условия без государственной поддержки, — предоставление свободного доступа к приобретению и потреблению жилья без ограничения его количества, качества и местонахождения;

- для семей, имеющих доходы и накопленные активы в объеме, позволяющем использовать их для улучшения своих жилищных условий, — государственная поддержка в форме безвозмездных адресных субсидий, инвестиционных кредитов и налоговых льгот;

- для семей, относящихся к категории малообеспеченных, — возможность найма жилья в социальном фонде.

Данное предложение о разграничении механизмов и методов государственного регулирования в сфере поддержки выделенных категорий граждан по доходу позволит при разработке целевых программ развития жилищного строительства и распределения средств бюджетов повысить коэффициент доступности жилья за счет выравнивания показателей удовлетворенности жилищными условиями.

Таким образом, неотъемлемым принципом государственного регулирования жилищного строительства должна быть общая доступность удовлетворения жилищных потребностей на основе создания разнообразных форм предложения и кредитования жилья для дифференцированного его приобретения в соответствии с экономическим и социальным положением семей и отдельных граждан.

Основные меры государственной поддержки жилищного строительства должны быть ориентированы на:

- строительство жилья эконом-класса;
- комплексное освоение территорий в рамках осуществления механизмов частно-государственного партнерства;
- выполнение социальных гарантий и обязательств перед защищенными категориями населения по приобретению жилья;
- формирование маневренного жилищного фонда для сдачи в наем гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, уровень доходов которых не позволяет решить этот вопрос путем участия в существующих социальных и коммерческих ипотечных программах;
- формирование сегмента доходных домов.

Государственные меры по развитию рынка жилья, в основном направлены на завершение начатых ранее преобразований и обеспечение устойчивого функционирования рыночных институтов, а также на обеспечение бюджетной поддержки приобретения жилья в собственность для определенных категорий граждан.

Поэтому возможными направлениями развития жилищного строительства является разная степень активности государства по стимулированию спроса и регулированию предложения, а также различные государственные приоритеты при оказании поддержки отдельным категориям граждан. При низкой активности государственного влияния на спрос и предложение на рынке жилья и государственное стимулирование приобретения жилья в собственность отдельными категориями граждан путем предоставления субсидий, будет происходить преимущественный рост покупки элитного жилья высокодоходными группами населения. В результате будет происходить насыщение спроса на такое жилье и существенное снижение темпов строительства при дальнейшем росте цен. А государственная поддержка отдельных категорий граждан будет в значительной мере поглощаться опережающим ростом цен на жилье, что приведет: во-первых, к снижению доступности жилья; во-вторых, рынок наемного жилья будет неразвитым, что не только ограничит доступность жилья для экономически активных категорий граждан, но и существенно ограничит мобильность трудовых ресурсов.

Высокая активность государственного регулирования развития жилищного строительства будет способствовать стимулированию развития отдельных сегментов рынка жилья, которое обеспечивает повышение как рыночной, так и социальной доступности жилья для всех категорий граждан, независимо от их доходов. Кроме того, государственное стимулирование приобретения жилья в собственность среднедоходными категориями граждан, сочетаемое со стимулированием найма жилья низкодоходными категориями граждан и социального найма — малоимущими группами населения, будет способствовать устойчивости финансовых потоков, которые обеспечивают увеличение объемов жилищного строительства, и увеличение числа граждан, способных приобретать и нанимать жилье на рынке.

Литература

1. Глазунов С.Н., Самошин В.С. Жилищный вопрос в России: Ваши риски в условиях кризиса. — 3-е изд. стер. — М.: Изд-во «Омега-Л», 2010. — 106с.



2. Горшков Н.Г. Государственное регулирование рынка доступной жилой недвижимости (на примере Московской области): Дисс...к.э.н. 08.00.05. — М., 2012. — 151 с.
3. Грабовый П.Г., Солунский А.И. Организация, планирование и управление строительством: Учебник. — М.: Изд-во Проспект, 2012. — 528с.
4. Джамалов А.С. Формирование рынка доступного жилья в регионе: Дисс. к.э.н. 08.00.05. — М., 2009.
5. Долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011–2015 годы» // Портал Правительства Республики Татарстан: сайт prav.tatarstan.ru // URL: http:// minstroy.tatarstan.ru.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ: МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

Л.Р. Мустафина,

доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
Казанского государственного архитектурно-строительного университета,
кандидат экономических наук
belliq@yandex.ru

В статье проведен анализ методик оценки доступности жилья. Показаны особенности методических подходов к определению доступности жилья для населения. Выделены основные проблемы, требующие решения в этой области.

Ключевые слова: индекс доступности жилья, коэффициент доступности жилья, платежеспособность потребителей, дифференциация граждан по уровню доходов, ипотечное кредитование, параметры государственной поддержки.

УДК 338 ББК 65.31

Доступность жилья является важнейшим социально-экономическим индикатором, который отражает демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства.

В отечественной и зарубежной теории определяются разные подходы по определению уровня доступности жилья, однако решение проблемы обеспечения населения жильём зависит, прежде всего, от платёжеспособности потребителей на рынке жилья. Платёжеспособность потребителей, в свою очередь, определяется соотношением и динамикой уровня доходов населения и цен на жильё. Соотношение между ценами на рынке жилья и доходами населения характеризует доступность жилья и может быть рассчитано, как показатель доступности, определяющий возможности населения в приобретении жилья.

В основе жилищной политики Российской Федерации используется методика ООН-ХАБИТАТ [1], в которой индекс доступности жилья (ИДЖ) определяется количеством лет, необходимых среднестатистической семье для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, при условии, что все доходы домохозяйства будут направлены на эти цели:

$$\text{ИДЖ} = \text{С}/\text{Д}, \quad (1)$$

где ИДЖ — индекс доступности жилья;

Д — средний доход домохозяйства, состоящего из одного человека, руб./год;

С — средняя стоимость жилья, руб.

В практике ООН применяется показатель «коэффициент доступности жилья». Он рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья (стоимость такого жилья, по отношению к которому 50% имеющихся жилых единиц стоят дешевле, а 50% — дороже) к медианному доходу (совокупный денежный доход такого домохозяйства, по отношению к которому половина всех домохозяйств имеют доходы ниже, а половина — выше) домохозяйства за год. При этом площадь квартиры не учитывается.

Обратным этому показателю по экономическому содержанию является коэффициент доступности жилья (КДЖ), который показывает, какую долю сможет приобрести среднестатистическая семья за год, при условии, что на это будет направлен весь годовой доход домохозяйства.

$$\text{Кд} = \text{Д}/\text{С} \quad (2)$$

Социальное расслоение населения обязывает различать понятия коммерческой и социальной доступности жилья. Критерием коммерческой доступности жилья является способность домохозяйства выплатить, при оформлении долгосрочного кредита, первоначальный взнос, размер которого составляет около 30% от стоимости приобретаемого жилья и осуществлять кредитные платежи, которые не должны превышать 35% совокупного дохода. Понятие социальной доступности жилья применимо к той части домохозяйств, у которой из-за низкого уровня доходов, возникает несоответствие между принятым минимальным стандартом проживания, минимальным жилищным стандартом проживания и реальными жилищными условиями. Показатели социальной доступности характеризуют возможность получения бесплатного или частично бесплатного жилья и могут быть выражены процентным соотношением числа очередников, которые получают бесплатное жильё в течение года, и общим числом граждан, состоящих в очереди на получение бесплатного жилья [2].

Практический интерес представляет не только оценка доступности жилья при его приобретении, но и на стадии эксплуатации, то есть оценка не только инвестиционной, но и эксплуатационной доступности жилья. На стадии эксплуатации доступности следует оценивать путём сопоставления текущих расходов по эксплуатации жилья и текущих доходов домохозяйств:

$$\text{Ид} = \text{З}_3/\text{Д}, \quad (3)$$

где З_3 — среднестатистические затраты на эксплуатацию жилья, налоговые платежи, текущие эксплуатационные затраты (ремонт и обслуживание), расходы по обслуживанию кредитных обязательств.

Рассмотрим методику оценки доступности жилья в Федеральной целевой программе «Жилище». В ней, в связи с отсутствием данных о медианных доходах и медианных ценах на жилье, для расчета доступности жилья используется методика ООН. При этом предполагается, что домохозяйство состоит из 3-х человек, а средняя стоимость жилья определяется из расчета средней стоимости квадратного метра и общей площади жилья в 54 м^2 .

$$\text{Ид} = (\text{С}_м \cdot 54) / \text{Д}_{сд} \cdot 3 \cdot 12, \quad (4)$$

где Ид — индекс доступности жилья;

$\text{С}_м$ — стоимость 1 м^2 жилья, руб.;

$\text{Д}_{сд}$ — среднедушевой ежемесячный доход, руб.;