ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ / ECONOMICS AND NATIONAL ECONOMY MANAGEMENT

УДК 336.77:332.8
JEL: E52, I31, G21, O18

DOI: <http://dx.doi.org/10.21202/1993-047X.13.2019.1.935-947>

А. Л. БЕЛОУСОВ¹

¹Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, г. Москва, Россия

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ВОПРОСЫ МЕТОДОЛОГИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Белузов Андрей Леонидович, кандидат экономических наук, доцент Департамента правового регулирования экономической деятельности, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
Адрес: Москва, Ленинградский просп., 49, тел.: +7 (921) 232-75-34
E-mail: andreybelousov@mail.ru; albelousov@fa.ru
ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9069-8830>
Researcher ID: <http://www.researcherid.com/rid/L-2766-2018>

Цель: исследование развития в Российской Федерации ипотечного жилищного кредитования в период с 2000 по 2017 гг. и оценка его влияния на показатели доступности жилья для населения.

Методы: анализ, синтез, системный подход, формально-юридический.

Результаты: автором выявлены основные критерии доступности жилья, применяемые на сегодняшний день на практике. Акцент сделан на закреплённом на законодательном уровне коэффициенте доступности жилья. С помощью обобщённых данных проведен анализ динамики данного коэффициента в аспекте внедрения на практике механизмов ипотечного кредитования. Сделан вывод о том, что ипотека сама по себе не делает жилье более доступным. В краткосрочной перспективе, наоборот, повышая платежеспособный спрос, ипотечные кредиты поднимают цены на жилую недвижимость. И только в среднесрочной и долгосрочной перспективе развитие ипотеки, при должном регулировании, способно повысить доступность жилья для населения через стимулирование строительного сектора, приход капитала в который обусловлен ростом платежеспособного спроса, и увеличение количества вводимых ежегодно новых объектов жилой недвижимости.

Научная новизна: выявлены недостатки методики определения коэффициента доступности жилья, содержащиеся в законодательстве, в связи с тем, что там не учитываются текущие расходы домохозяйств. Предложено скорректировать данный показатель на величины прожиточного минимума для каждого из членов семьи. Проведен расчет по модифицированной модели расчета. Предложено применение на практике более простого и объективного показателя доступности жилья для населения, представляющего собой отношение доходов населения к стоимости квадратного метра жилой недвижимости.

Практическая значимость: полученные в работе оценки влияния развития ипотечного кредитования на уровень доступности жилья обладают высокой степенью актуальности с точки зрения дальнейшего регулирования ипотеки как банковского продукта, а также выбора направления развития государственной политики в сфере жилищного строительства.

Ключевые слова: экономика и управление народным хозяйством; ипотека; ипотечное кредитование; показатели доступности жилья; жилищное строительство

Конфликт интересов: автором не заявлен.

Как цитировать статью: Белоусов А. Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья // Актуальные проблемы экономики и права. 2019. Т. 13, № 1. С. 935–947. DOI: <http://dx.doi.org/10.21202/1993-047X.13.2019.1.935-947>

A. L. BELOUSOV¹

¹Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia

DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING AND ISSUES OF METHODOLOGY FOR DETERMINING THE HOUSING AFFORDABILITY

Andrey L. Belousov, PhD (Economics), Associate Professor of the Department of legal Regulation of Economic Activity, Financial University under the Government of the Russian Federation

Address: 49 Leningradskiy prospect, Moscow, tel.: +7 (921) 232-75-34

E-mail: andreybelousov@mail.ru; albelousov@fa.ru

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9069-8830>

Researcher ID: <http://www.researcherid.com/rid/L-2766-2018>

Objective: to study the development of mortgage lending in the Russian Federation from 2000 to 2017 and to assess its impact on the indicators of housing affordability for the population.

Methods: analysis, synthesis, systemic approach, formal legal method.

Results: the author identifies the main criteria of housing affordability, which are currently used in practice. The emphasis is made on the coefficient of housing affordability set at the legislative level. With the help of generalized data, the dynamics of this coefficient is analyzed in terms of introducing the mortgage lending mechanisms into practice. It is concluded that mortgage per se does not make housing more affordable. In the short term, on the contrary, by increasing effective demand, mortgage loans raise prices for residential real estate. Only in the medium and long term, the development of mortgages, with proper regulation, can increase availability of housing for the population through stimulating the construction sector, where capital investment is due to the growth of solvent demand, and through increasing the amount of new residential real estates built annually.

Scientific novelty: the author identifies shortcomings of the method of determining the housing affordability coefficient, contained in the legislation, as it does not take into account the current expenditures of households. It is proposed to adjust this indicator to the subsistence level for each family member. The calculation on the modified model is carried out. It is proposed to apply a simpler and more objective indicator of housing affordability for the population, which is the ratio of income to the cost of a square meter of residential real estate.

Practical significance: the assessment of the impact of mortgage lending development on the level of housing affordability obtained in the work has a high degree of relevance in terms of further regulating mortgage as a banking product, as well as selecting the direction of development of state policy in the field of residential construction.

Keywords: Economics and national economy management; Mortgage; Mortgage lending; Indicators of housing affordability; Residential construction

Conflict of Interest: No conflict of interest is declared by the author.

For citation: Belousov A. L. Development of mortgage lending and issues of methodology for determining the housing affordability, *Actual Problems of Economics and Law*, 2019, vol. 13, No. 1, pp. 935–947 (in Russ.). DOI: <http://dx.doi.org/10.21202/1993-047X.13.2019.1.935-947>

Введение

С начала 2000-х гг. в Российской Федерации в обиход входит новое, не совсем привычное для русского языка слово «ипотека». За последние 15 лет этот термин

прочно вошел в современный лексикон населения, и, пожалуй, большая часть наших сограждан так или иначе слышала про ипотеку, а многие уже столкнулись с ней на практике, решая свои жилищные вопросы.

В условиях современной российской рыночной модели экономики, в отличие от плановой советской экономической системы, социальная функция государства по безвозмездному предоставлению жилья населению в значительной степени утрачена. В этой связи для улучшения своих жилищных условий гражданам приходится рассчитывать в основном только на свои силы. Задачей государства, которая находит свое отражение и в законодательстве¹, является обеспечение доступности жилья для широкого круга населения. Одним из основных механизмов, направленных на помощь гражданам в решении своих жилищных проблем, стало внедрение и развитие в Российской Федерации ипотечного кредитования.

Вопросам развития ипотечного кредитования в научной литературе уделяется достаточное внимание. Фундаментальные исследования по данному вопросу проводили такие известные авторы, как О. М. Абрамова [1, с. 175], Л. Р. Гайткулова [2, с. 1129], О. В. Грушина [3, с. 38], Н. А. Косарева [4, с. 118]. Данной проблематике уделял внимание и сам автор настоящей статьи [5, с. 48; 6, с. 7; 7, с. 1175; 8, с. 22; 9 с. 61]. Вместе с тем исследования, посвященные ипотечному кредитованию в аспекте влияния последнего на уровень доступности жилья для населения, представлены в достаточно небольшом количестве, а потому вызывают определенный интерес. Здесь можно привести таких авторов, как А. Г. Куликов [10, с. 9], Г. М. Стерник [11, с. 6]. Тем более в данных исследованиях содержатся различные подходы к обозначенной проблематике.

Задача исследования – оценка влияния становления и развития ипотечного кредитования на объективные показатели доступности жилья. В работе на основе обобщенных данных проведен анализ динамики коэффициента доступности жилья в аспекте внедрения на практике механизмов ипотечного кредитования. Исследование проведено в рамках подхода, закрепленного в законодательстве. Выявлены преимущества и недостатки данного подхода, а также предложен

альтернативный алгоритм измерения коэффициента доступности жилья, отражающий более объективно положение дел по данному вопросу.

Статья имеет следующую структуру. В первом разделе основное внимание уделено вопросам внедрения и развития в Российской Федерации механизмов ипотечного кредитования и соответствующей инфраструктуры. Во втором разделе рассмотрена закрепленная в законодательстве модель расчета коэффициента доступности жилья. На основе статистических данных произведен расчет доступности жилья в аспекте влияния на данный показатель развития ипотечного кредитования. Третий раздел посвящен корректировке модели оценки доступности жилья. Последний раздел – заключение.

1. Формирование инфраструктуры, необходимой для внедрения и развития ипотечного жилищного кредитования

Развитие в Российской Федерации ипотечного кредитования было бы невозможно без формирования соответствующей правовой базы и необходимой инфраструктуры. Формирование современного законодательства в данной сфере началось с 1992 г., когда был принят Закон РФ № 2872-1 «О залоге» от 29.05.1992 (далее – Закон о залоге), утративший силу с 1 июля 2014 г. Он впервые в современном российском законодательстве ввел термин «ипотека»². Далее в 1994 г. принимается часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). В новом кодифицированном акте законодатель также закрепляет такой институт, как ипотека. Так, ипотекой, согласно действовавшей на тот момент редакции п. 2 ст. 334 ГК РФ, признается залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества³.

Важнейшим этапом в становлении законодательства, регулирующего ипотечное кредитование,

¹ Постановление Правительства РФ № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» от 17.12.2010. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/ (дата обращения: 09.01.2019).

² Закон РФ № 2872-1 «О залоге» от 29.05.1992 (ред. от 06.12.2011). URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1683935264031989337923151084&cacheid=3C041ED0613114798E812AE4FFED332C&mode=splus&base=LAW&n=133046&rnd=0.7310118906327099#05550624573928087> (дата обращения: 09.01.2019).

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) № 51-ФЗ от 30.11.1994 (ред. от 29.12.2017). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 09.01.2019).

является принятие в 1998 г. Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. (далее – Закон об ипотеке). Данный нормативный акт установил основы действующей в настоящее время системы ипотечного жилищного кредитования. В Законе об ипотеке впервые в новейшей истории приведено понятие договора об ипотеке. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом⁴.

Помимо формирования правовой базы для внедрения и развития ипотечного кредитования, необходимо было создать условия для стимулирования выдачи банками ипотечных кредитов. Первым шагом и явилось формирование соответствующего правового поля. В частности, важным моментом для запуска выдачи ипотечных кредитов было установление возможности изъятия и реализации единственного жилья граждан в случае неисполнения обязательств, обеспеченных залогом недвижимого имущества [12, с. 416]. Необходимость этой, на первый взгляд, непопулярной меры обусловлена предоставлением гарантий кредиторам на возврат выданных кредитов, обеспеченных недвижимым имуществом, в случае неспособности либо нежелания заемщиков исполнять свои обязательства по заключенным договорам. В противном случае ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств во многих случаях теряла бы свою основную функцию [13, с. 38].

Вторым шагом, стимулирующим развитие ипотеки в современной России, стало построение системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования. Необходимость рефинансирования обусловлена тем обстоятельством, что ипотечный кредит, как правило, выдается на длительный срок и сумма данного кредита является относительно других видов потребительских кредитов достаточно высокой. Поэтому для стимули-

рования и обеспечения выдачи ипотечных кредитов со стороны кредитных организаций требуется создание системы рефинансирования уже выданных кредитов, для обеспечения притока финансовых ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования [14, с. 38].

Для этих целей на основании Постановления Правительства РФ в 1997 г. было образовано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (далее – ОАО «АИЖК») ⁵. Основной задачей ОАО «АИЖК» явилось создание и внедрение в Российской Федерации двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования. Отличительной особенностью двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования, которую также называют американской моделью рефинансирования, является открытый характер системы и приток денежных ресурсов с внешних рынков посредством участия специально созданного участника, в данном случае ОАО «АИЖК».

Альтернативой двухуровневой (американской) модели рефинансирования ипотечного кредитования могла бы стать в Российской Федерации одноуровневая (немецкая) система. Ее отличительной особенностью является автономный (закрытый) характер, и по своей сути она напоминает кредитные кооперативы, в которых пайщик вначале в течение определенного периода времени осуществляет платежи, формирующие первоначальный взнос, а на оставшуюся сумму ему выдается кредит за счет средств других пайщиков [15, с. 38]. Преимуществами данной модели является то, что, во-первых, кредитная организация до предоставления денежных средств может проверить кредитную дисциплину заемщика, так как на протяжении определенного периода времени до выдачи кредита ему необходимо вносить определенные суммы средств в организацию. Во-вторых, за счет того, что кредитные ресурсы не заимствуются на финансовых рынках, ставки по кредитам при данной модели являются, как правило, более низкими и при этом они не зависят от колебаний рыночных цен заемных денег [16, с. 38]. Недостатком одноуровневой модели можно назвать определенную схожесть с финансовой пирамидой – средства, которые накапливают будущие заемщики, выдаются в качестве

⁴ Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 09.01.2019).

⁵ Постановление Правительства РФ № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» от 26.08.1996. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_99723/ (дата обращения: 09.01.2019).

кредитов тем, кто пришел ранее, а им кредиты будут выданы за счет средств будущих членов⁶.

В этой связи в Российской Федерации получила развитие двухуровневая система рефинансирования ипотечного кредитования. Данная система, если характеризовать ее кратко, основана на том, что, выдавая ипотечный кредит, банк оформляет его в виде ценной бумаги – закладной. Если закладная оформлена должным образом и соответствует стандартам ОАО «АИЖК», то последний выкупает ее у кредитора, рефинансируя банку выданный ипотечный кредит. Далее ОАО «АИЖК» выкупленные закладные оформляет в пул закладных и реализует на рынке ценных бумаг инвесторам, обеспечивая приток средств в систему. Для этих целей в 2002 г. был принят Федеральный закон № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003.

Становление в 90-е гг. XX в. правовой базы и соответствующих институтов в сфере ипотечного кредитования говорит о заинтересованности государства в развитии данного института. И с этим, безусловно, можно согласиться. Если обращаться к зарубежному опыту, то можно отметить неоспоримый факт касательно того, что при правильной организации и создании соответствующих институциональных условий ипотека способна стать значимым драйвером экономического развития [17, с. 18; 18, с. 3040; 19, с. 3050; 20, с. 350]. Это обусловлено тем обстоятельством, что развитие системы ипотечного жилищного кредитования в некоторой мере искусственно, но в то же время эффективно, значительно повышает платежеспособный спрос со стороны как населения, так и бизнеса на недвижимость [21, с. 280; 22, с. 49]. В свою очередь повышение платежеспособного спроса на недвижимость обуславливает значительный приток инвестиций в данную сферу и, соответственно, развитие и расширение строительной отрасли. В то же время развитие строительного сектора дает значительный вклад в динамику роста ВВП. Согласно исследованиям, проведенным специалистами Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, строительный комплекс является отраслью с одним из самых больших макроэкономических мультипликаторов. Прирост производства отрасли на 1 рубль приводит к приросту ВВП на 2,05 рубля [23].

⁶ Белоусов А. Л. Правовые основы ипотечного кредитования: учеб. Саратов: Вузовское образование, 2014. 109 с.

Это связано с тем, что за счет нового строительства, которое само по себе обеспечивает положительную динамику экономических показателей, растут смежные отрасли, такие как производство строительных и отделочных материалов, ретейл, услуги и т. д. [24, с. 150; 25, с. 126]. Именно механизмы ипотечного кредитования при должной организации и наличии соответствующих институтов позволяют наладить взаимосвязь между денежными ресурсами как инвесторов, населения, бизнеса и кредитными организациями с одной стороны, так и компаниями стройкомплекса и смежными предприятиями с другой стороны, обеспечивая переток денежных средств в реальные сектора экономики [26, с. 102; 27, с. 13].

Помимо решения экономических задач в краткосрочной и среднесрочной перспективах, развитие ипотечного кредитования положительно воздействует на преодоление имеющихся социальных проблем [28, с. 173; 29, с. 445]. Здесь в первую очередь стоит отметить в краткосрочной перспективе для значительной части населения реальную возможность улучшения своих жилищных условий, что, как показывает практика, оказывает положительное влияние на демографическую ситуацию, так как стимулирует молодое поколение к созданию семьи и рождению детей. Также можно отметить снижение уровня безработицы, обусловленную экономическим ростом в тех отраслях, о которых говорилось выше [30, с. 792].

Вместе с тем, говоря о преимуществах ипотечного кредитования, стоит объективно оценить те последствия, в первую очередь незаметные без должного анализа, которые имеют место быть. До массового внедрения ипотечного кредитования основной возможностью решения жилищного вопроса для большинства населения оставался вариант с накоплением полной суммы стоимости потенциально приобретаемого жилья. Учитывая отношение стоимости жилья (в расчет будем брать стандартный в данном случае параметр – стоимость квадратного метра) к уровню средних доходов населения, накопление и покупка жилья для рядовых граждан представляется достаточно проблемным процессом.

Именно соотношение стоимости квадратного метра жилой недвижимости к среднему уровню доходов населения является ключевым ориентиром, показывающим, насколько доступным считается жилье для большинства граждан. Поэтому необходимо отметить, каким образом

внедрение и развитие ипотечного кредитования оказало влияние на два эти параметра – стоимость квадратного метра жилой недвижимости и уровень доходов населения. Помимо названных двух параметров, ключевыми составляющими, необходимыми для анализа, являются динамика выдачи ипотечных кредитов и объем вводимого в строй жилья. Еще одним важным параметром, являющимся производным от предыдущих, выступает индикатор доступности жилья.

2. Динамика коэффициента доступности жилья в аспекте развития ипотечного кредитования

Для оценки доступности жилья для граждан и соответственно динамики изменения данного параметра в мировой практике используют ряд показателей. В российской практике на законодательном уровне в Постановлении Правительства РФ № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» от 17.12.2010 (далее – ФЦП «Жилище») был закреплён коэффициент доступности жилья (далее – КДЖ), который определяется как отношение средней стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв. м) к среднему годовому доходу семьи из трех человек (двое взрослых и ребенок)⁷.

Искомая формула будет выглядеть следующим образом:

$$\text{КДЖ} = \frac{V \cdot S}{I \cdot N \cdot 12},$$

где V – стоимость кв. м жилья; S – площадь квартиры, кв. м (по методике ФЦП «Жилище» – 54 кв. м); I – средняя заработная плата по региону в месяц; N – количество трудоспособных членов семьи (по методике ФЦП «Жилище» – два человека).

Таким образом, КДЖ показывает, за сколько лет семья из трех человек способна приобрести жилье при имеющемся уровне дохода. Иные расходы семьи при этом не учитываются.

⁷ Постановление Правительства РФ № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» от 17.12.2010. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/ (дата обращения: 09.01.2019).

В этой связи для оценки воздействия развития ипотечного кредитования на доступность жилья выберем период времени, с которого в Российской Федерации началось внедрение ипотеки. Таким периодом в рамках исследования будут 2000–2017 гг.

Обозначенные выше параметры (средняя цена кв. м жилья, средняя заработная плата, объем ежегодного ввода жилых площадей, объем выдаваемых ежегодно ипотечных кредитов) за период с 2000 по 2017 гг. возьмем из источников Федеральной службы государственной статистики (далее – Росстат) и обобщим в табл. 1. И на основе данных параметров рассчитаем КДЖ по годам за рассматриваемый период.

Таблица 1

Основные показатели и динамика коэффициента доступности жилья за период с 2000 по 2017 гг.*

Table 1. Key indicators and dynamics of the coefficient of housing affordability between 2000 and 2017*

Год / Year	Средняя цена кв. м жилья по РФ с учетом первичного и вторичного рынков, руб. / Average price for a square meter of housing in RF on the primary and secondary markets, rubles	Средняя заработная плата по РФ, руб. / Average salary in the Russian Federation, rubles	Введено жилья, млн кв. м / Housing constructed, mln sq m	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб. / Amount of mortgage lending, bln rubles	Коэффициент доступности жилья, КДЖ / Coefficient of housing affordability (CHA)
2000	7 634	2 223,4	30,3	1	7,7
2001	9 819,5	3 240,4	31,7	2	6,8
2002	12 248	4 360,3	33,8	3	6,3
2003	15 143,5	5 498,5	36,4	10	6,2
2004	19 370,5	6 739,5	41	19	6,5
2005	23 780	8 554,9	43,6	56	6,3
2006	36 418	10 633,9	50,6	284	7,7
2007	47 344	13 593,4	61,2	557	7,8
2008	54 499,5	17 290,1	64,1	656	7,1
2009	50 305	18 637,5	59,9	153	6,1
2010	54 071	20 952,2	58,4	380	5,8
2011	45 964,5	23 369,2	62,3	717	4,4
2012	52 266,5	26 628,9	65,7	1032	4,4
2013	53 343	29 792	70,5	1354	4,0
2014	54 899,5	32 495,4	84,2	1764	3,8
2015	53 906,5	34 029,5	85,3	1162	3,6
2016	53 635	36 709,2	80,2	1493	3,3
2017	54 616	39 085,0	79,2	2000	3,1

* Источник: составлено автором.

* Source: compiled by the author.

Построим на основе полученных в табл. 1 расчетов диаграмму (рис. 1).

Рис. 1. Динамика коэффициента доступности жилья в аспекте развития ипотечного кредитования за период с 2000 по 2017 гг.*

* Источник: составлено автором.

Fig. 1. Dynamics of the housing affordability coefficient in the aspect of mortgage lending development in 2000–2017*

* Source: compiled by the author.

3. Корректировка модели расчета коэффициента доступности жилья

Отдельно стоит сказать об объективности применяемого в российской практике и анализируемого в данной статье коэффициента доступности жилья. У данного коэффициента, как представляется, имеется ряд недостатков.

Во-первых, само по себе отсутствие учета расходов хотя бы на базовые потребности ставит под сомнение объективность расчетов. В этой связи может быть оправданным уменьшение величины доходов домохозяйства (по методике ФЦП «Жилище» это два трудоспособных человека со средним уровнем дохода плюс несовершеннолетний, не имеющий доходов) на величину по крайней мере минимального прожиточного минимума на человека. На сегодняшний день, приказом Минтруда России № 232н «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации за IV квартал 2017 года» от 13.04.2018 минимальный

прожиточный минимум в целом по Российской Федерации для трудоспособного населения составляет 10 573 рубля, для детей – 9 603 рубля⁸.

Таким образом, для 2017 г. формула расчета коэффициента доступности жилья будет иметь вид:

$$\text{КДЖ} = \frac{V \cdot S}{(I \cdot N - C) \cdot 12},$$

где C – совокупные затраты домохозяйства исходя из прожиточного минимума.

Для 2017 г. формула расчета коэффициента доступности с учетом расходов домохозяйства будет выглядеть так:

$$\text{КДЖ} = \frac{54616 \cdot 54}{(39085 \cdot 2 - 10573 - 10573 - 9603) \cdot 12} = 5,18.$$

⁸ Приказ Минтруда России № 232н «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации за IV квартал 2017 года» от 13.04.2018. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297415/ (дата обращения: 09.01.2019).

Вместе с тем, как представляется, наиболее эффективным способом оценки доступности жилья может быть подход, основанный на соотношении стоимости квадратного метра жилой недвижимости к среднему уровню доходов населения. Формула при таком подходе будет иметь следующий вид:

$$\text{КДЖ} = \frac{V}{I},$$

где V – стоимость кв. м жилья; I – средняя заработная плата по региону в месяц.

При условии, что $\text{КДЖ} \leq 1$, жилье для населения является доступным, если $\text{КДЖ} > 1$, жилье перестает быть доступным для большей части населения.

Если использовать данный подход, то за анализируемый период времени с 2000 по 2017 гг. коэффициент доступности жилья имеет вид, представленный в табл. 2.

Таблица 2

Динамика коэффициента доступности жилья за период с 2000 по 2017 гг., определяемого отношением средней стоимости квадратного метра (руб.) к средней заработной плате (руб.)*

Table 2. Dynamics of the housing affordability coefficient in 2000–2017, calculated as ratio of the average price for a square meter of housing (rubles) to the average salary (rubles)*

Год / Years	КДЖ по новой методике / Housing affordability coefficient by new technique	Год / Years	КДЖ по новой методике / Housing affordability coefficient by new technique
2000	3,4	2009	2,7
2001	3,0	2010	2,6
2002	2,8	2011	2,0
2003	2,8	2012	2,0
2004	2,9	2013	1,8
2005	2,8	2014	1,7
2006	3,4	2015	1,6
2007	3,5	2016	1,5
2008	3,2	2017	1,4

* Источник: составлено автором.

* Source: compiled by the author.

Таким образом, отталкиваясь от расчетов с использованием новой методики, мы видим, что жилье для большинства населения остается недоступным, вместе с тем динамика повышения доступности жилья носит положительный характер (с 3,5 в 2007 г. до 1,4 в 2017 г.).

Во-вторых, так как на сегодняшний день значительная часть жилья покупается с помощью ипотечного кредита, важно учитывать именно кредитную нагруз-

ку, и в первую очередь стоимость денег для заемщика. Здесь можно отметить положительную тенденцию последнего года, связанную с планомерным снижением ЦБ РФ ключевой ставки. Следствием этого является снижение размера процентных ставок по ипотеке, что позволяет как потенциальным заемщикам расширить свои возможности при планировании ипотечной нагрузки, так и гражданам с действующими ипотечными кредитами провести рефинансирование, снизив свои ежемесячные платежи. Помимо размера процентной ставки, важнейшим параметром является стоимость объекта недвижимости.

Обобщая данные, приведенные в табл. 1, можно отметить тот факт, что с развитием ипотеки в период с 2000 по 2010 гг. значительно вырос платежеспособный спрос со стороны населения, который не был в должной мере поддержан ростом предложения (рис. 2). Это вызвало рост цен на недвижимость (рис. 3). Однако уже начиная с 2011 г. можно наблюдать значительное увеличение объемов предложения на рынке жилья, что позволяет стабилизировать стоимость квадратного метра. Строительная отрасль при этом сохраняет положительную динамику по вводу в строй новых площадей, показав по итогу 2015 г. рекордный показатель в 85,3 млн кв. м (табл. 1). Это позволяет удерживать цены на уровне 2008–2010 гг. Доходы населения при этом имеют тенденцию к росту, следствием чего в период с 2008 по 2017 гг. показатель отношения средней стоимости квадратного метра к средней заработной плате снижается с 3,2 до 1,4 (рис. 4). Тем самым формально можно утверждать, что жилая недвижимость за последние 10 лет стала для основной массы населения доступнее.

Выводы

Стоимость жилой недвижимости определяется двумя основными факторами: наличием платежеспособного спроса на объекты недвижимости и имеющимся предложением на рынке. Развитие ипотеки оказало влияние на оба эти параметра. Так, выдача ипотечных кредитов значительно подстегнула платежеспособный спрос на квартиры, так как ранее, до массового внедрения ипотеки, гражданину для покупки квартиры, как правило, требовалось иметь на руках полную сумму. С внедрением ипотечного кредитования достаточно иметь от 30 % стоимости жилья, чтобы позволить улучшить свои жилищные

Рис. 2. Динамика показателей объема выданных ипотечных кредитов (млрд руб.) и объемов ввода нового жилья (млн кв. м) за период с 2000 по 2017 г.*

* Источник: составлено автором.

Fig. 2. Dynamics of the amount of mortgage lending (bln rubles) and the amount of housing constructed (mln sq m) in 2000–2017*

* Source: compiled by the author.

Рис. 3. Динамика показателей средней стоимости квадратного метра (руб.) и средней заработной платы (руб.) за период с 2000 по 2017 гг.*

* Источник: составлено автором.

Fig. 3. Dynamics of the average price for a square meter of housing (rubles) and the average salary (rubles) in 2000–2017*

* Source: compiled by the author.

Рис. 4. Динамика коэффициента доступности жилья за период с 2000 по 2017 гг., определяемого отношением средней стоимости квадратного метра (руб.) к средней заработной плате (руб.)*

* Источник: составлено автором.

Fig. 4. Dynamics of the housing affordability coefficient in 2000-2017, calculated as ratio of the average price for a square meter of housing (rubles) to the average salary (rubles)*

* Source: compiled by the author.

условия. Тем самым с наращиванием объемов выдачи ипотечных кредитов начал резко расти платежеспособный спрос на жилую недвижимость. Резкий рост спроса без соразмерного роста предложения в условиях рынка ведет к увеличению стоимости. Что же касается предложения на рынке недвижимости, то к началу 2000-х гг. строительный сектор находился в достаточно слабо развитом состоянии. Соответственно уровень предложения оставался на относительно постоянном уровне – новое строительство не компенсировало деградацию и выбытие имеющегося жилого фонда. Развитие ипотеки и, как следствие, рост цен на недвижимость являются сильным стимулом для прихода капитала в строительный сектор. Однако отражение на уровне предложения становится заметным не сразу, а с течением определенного периода времени. Это обусловлено тем обстоятельством, что жилищное строительство имеет определенный цикл развития и необходимо время (как правило, 3–4 года) от принятия решения инвестирования до сдачи дома в эксплуатацию.

Стоит отметить, что развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации на начальном этапе практически не повлияло на повышение доступности жилья для граждан. На старте программы в 2000 г. показатель доступности жилья по методике ФЦП «Жилище» был 7,7. В последующие годы мы наблюдаем незначительную тенденцию снижения данного показателя, однако к 2008 г. он возвращается к прежней отметке (рис. 1). Это обусловлено тем обстоятельством, что с развитием ипотеки в этот период (с 2000 по 2008 гг.) значительно вырос платежеспособный спрос со стороны населения, который не был в должной мере поддержан ростом предложения (рис. 2). Это вызвало рост цен на недвижимость (рис. 3), что привело в итоге к возврату показателя доступности жилья к уровню 2000 г.

Финансовый кризис 2008 г. оказал отрицательное влияние на объемы выдачи ипотечных кредитов. Так, в период с 2008 по 2009 гг. мы видим провал показателей выдачи более чем в три раза (рис. 2). Следствием этого явилось снижение платежеспособного спроса со сторо-

ны населения, что привело к снижению цен на жилую недвижимость начиная со второй половины 2008 г. Как видим из рис. 3, уровень цен второй половины 2008 г. не был достигнут даже по итогам 2017 г. Объяснением этого может быть рост инвестиций в сферу строительства, который имеет место быть с начала 2000-х гг. и основным драйвером которого стала ипотека.

Таким образом, ипотечное кредитование не напрямую, а опосредованно, через стимулирование инвестиций в строительный сектор, что было обусловлено ростом платежеспособного спроса на недвижимость, оказало положительное влияние на уровень доступности жилья для населения (с 7,7 в 2000 г. до 3,3 в 2017 г. по методике ФЦП «Жилище», и с 3,4 в 2000 г. до 1,4 в 2017 г. по методике, предложенной автором). Для дальнейшего повышения уровня доступности жилья необходимы как повышение доходов населения, так и поддержка предложения на рынке недвижимости на высоком уровне. В противном случае, в отсутствие положительной динамики доходов населения, уровень платежеспособного спроса будет падать, что может привести к уходу инвестиций из строительной отрасли.

На это могут наложиться также институциональные факторы, направленные на защиту участников долевого строительства, но вместе с тем дестимулирующие развитие строительного сектора (запрет использования механизмов долевого строительства, введение механизмов проектного финансирования и т. д.). Как следствие, в перспективе не ранее 3–5 лет вероятно резкое снижение предложения на рынке, что может повлечь за собой рост цен на недвижимость. Для снижения вероятности наступления данных неблагоприятных последствий в том числе принят Указ Президента РФ № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» от 07.05.2018. В нем, в частности, поручено при разработке национального проекта в сфере жилья и городской среды исходить из того, что в 2024 г. необходимо обеспечить увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год. Здесь же содержится требование ежегодного улучшения жилищных условий 5 млн российских семей⁹. Какими будут механизмы реализации данных положений на практике, покажет время.

Список литературы

1. Абрамова О. М. Вопросы доступности жилья для граждан России и пути их решения // Микроэкономика. 2013. № 4. С. 75–78.
2. Гайткулова Л. Р. Управление ипотечным кредитованием в условиях кризиса // Экономика и социум. 2015. № 2–1 (15). С. 1129–1132.
3. Грушина О. В. Стратегия новой институциональной реформы обеспечения доступности жилья // European Social Science Journal. 2015. № 2. С. 38–46.
4. Косарева Н., Туманов А. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. 2007. № 7. С. 118–135.
5. Белоусов А. Л. Развитие системы ипотечного кредитования в аспекте реформирования законодательства // Финансы и кредит. 2012. № 25 (505). С. 48–53.
6. Белоусов А. Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // Правовые вопросы недвижимости. 2013. № 2. С. 7–9.
7. Белоусов А. Л. Обращение взыскания на единственное жилье как способ обеспечения исполнения обязательств должником // Финансы и кредит. 2017. Т. 23. № 20 (740). С. 1173–1183.
8. Белоусов А. Л. Проблемы становления института финансового омбудсмена в Российской Федерации // Финансы и кредит. 2015. № 19 (643). С. 13–21.
9. Белоусов А. Л., Сошилова Н. С. Единственное жилье за долги // Российская государственность и правовая система в XXI веке: тенденции, противоречия и перспективы развития: Межрегиональная научно-практическая конференция ученых, аспирантов, студентов и практиков. Астрахань: Астраханский государственный технический университет, 2017. С. 60–63.

⁹ Указ Президента РФ № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» от 07.05.2018. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297432/ (дата обращения: 09.01.2019).

10. Куликов А. Г., Янин В. С. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья // Деньги и кредит. 2013. № 3. С. 9–15.
11. Стерник Г. М., Апальков А. А. Количественная оценка влияния различных факторов на доступность жилья и ипотеки // Урбанистика и рынок недвижимости. 2015. № 1. С. 6–16.
12. Палагута И. А. К вопросу о финансовой доступности жилья // Аудит и финансовый анализ. 2012. № 1. С. 416–419.
13. Стерник Г. М., Апальков А. А. Развитие методики оценки доступности жилья для населения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7 (154). С. 59–71.
14. Andrews E. L. Investing in the future, and mortgaging it // The New York Times. 2004. P. 4.
15. Baird J. Good credit, bad credit // Hispanic. 1993. Vol. 6, № 1. Pp. 118.
16. Barnes L. S. Instant mortgages // Builder. 2001. Vol. 24, № 3. P. 77.
17. Chiang R. C., Chow Y. F., Liu M. Residential mortgage lending and borrower risk: the relationship between mortgage spreads and individual characteristics // The Journal of Real Estate Finance and Economics. 2002. Vol. 25, № 1. Pp. 5–32.
18. Ebrahim M. S., Shackleton M. B., Wojakowski R. M. Participating mortgages and the efficiency of financial intermediation // Journal of Banking & Finance. 2011. Vol. 35, № 11. С. 3042–3054. DOI: 10.1016/j.jbankfin.2011.04.008
19. Gorovoy V., Linetsky V. Intensity-based valuation of residential mortgages: an analytically tractable model // Mathematical Finance. 2007. Vol. 17, № 4. Pp. 541–573. DOI: 10.1111/j.1467-9965.2007.00315.x
20. Heuson A., Passmore W., Sparks R. Credit scoring and mortgage securitization: implications for mortgage rates and credit availability // The Journal of Real Estate Finance and Economics. 2001. Vol. 23, № 3. Pp. 337–363. DOI: 10.1023/a:1017952120081
21. Pennington-Cross A. Credit history and the performance of prime and nonprime mortgages // The Journal of Real Estate Finance and Economics. 2003. Vol. 27, № 3. Pp. 279–301.
22. Rich B. Mortgaging the earth, the world bank, environmental impoverishment, and the crisis of development // Finance & Development. 1994. Vol. 31, № 2. P. 49.
23. Панфилов В. С. Трансформация воспроизводственного механизма мировой экономики и перспективы социально-экономического развития России / Институт народнохозяйственного прогнозирования Российской академии наук (ИНП РАН). 2012. URL: <https://ecfor.ru/wp-content/uploads/2012/fp/4/01.pdf> (дата обращения: 09.01.2019)
24. Хусиханов Р. У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике // Вестник университета (Государственный университет управления). 2016. № 9. С. 148–153.
25. Добролежа Е. В., Соколов С. В. Что же мешает развиваться отечественному ипотечному жилищному кредитованию в современных условиях? // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. 2018. Т. 14, № 1–2 (7). С. 125–128.
26. Савинова В. А. Формирование банковских ресурсов и их роль в ипотечном кредитовании // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2007. № 11 (37). С. 100–106.
27. Лозинская А. М. Современные возможности оценки кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании // Глобальные рынки и финансовый инжиниринг. 2016. Т. 3, № 1. С. 7–20.
28. Мальцева О. Е. Сущность кредитного риска и источники его возникновения в ипотечном кредитовании // Новая наука: финансово-экономические основы. 2017. № 1. С. 172–175.
29. Нурмухаметов Р. К., Бугакова А. В. Новые явления в ипотечном кредитовании // Вестник Тульского филиала Финуниверситета. 2018. № 1. С. 444–446.
30. Кожевникова Н. В. Объект в ипотечном кредитовании // Аллея науки. 2018. Т. 3. № 10 (26). С. 791–794.

References

1. Abramova O. M. Issues of affordability of housing for the Russian citizens and ways of solving them, *Mikroekonomika*, 2013, No. 4, pp. 75–78 (in Russ.).
2. Gaitkulova L. R. Managing mortgage lending under crisis, *Ekonomika i sotsium*, 2015, No. 2–1 (15), pp. 1129–1132 (in Russ.).
3. Grushina O. V. Strategy of the new institutional reform to provide affordable housing, *European Social Science Journal*, 2015, No. 2, pp. 38–46 (in Russ.).
4. Kosareva N., Tumanov A. On estimating the housing affordability in Russia, *Voprosy ekonomiki*, 2007, No. 7, pp. 118–135 (in Russ.).
5. Belousov A. L. Developing the system of mortgage lending in the aspect of legislation reforming, *Finansy i kredit*, 2012, No. 25 (505), pp. 48–53 (in Russ.).
6. Belousov A. L. Trends of developing the legal regulation of the system of housing mortgage lending, *Pravovye voprosy nedvizhimosti*, 2013, No. 2, pp. 7–9 (in Russ.).

7. Belousov A. L. Turning exaction onto the only housing as a means to provide executing liabilities by a debtor, *Finansy i kredit*, 2017, Vol. 23, No. 20 (740), pp. 1173–1183 (in Russ.).
8. Belousov A. L. Issues of forming the institution of a financial ombudsman in the Russian Federation, *Finansy i kredit*, 2015, No. 19 (643), pp. 13–21 (in Russ.).
9. Belousov A. L., Soshilova N. S The only housing for debts, *Rossiiskaya gosudarstvennost' i pravovaya sistema v XXI veke: tendentsii, protivorechiya i perspektivy razvitiya: Mezhhregional'naya nauchno-prakticheskaya konferentsiya uchenykh, aspirantov, studentov i praktikov*, Astrakhan, Astrakhanskii gosudarstvennyi tekhnicheskii universitet, 2017, pp. 60–63 (in Russ.).
10. Kulikov A. G., Yanin V. S. Housing mortgage lending and the issues of methodology for determining the housing affordability, *Den'gi i kredit*, 2013, No. 3, pp. 9–15 (in Russ.).
11. Sternik G. M., Apal'kov A. A. Quantitative estimation of the impact of various factors on affordability of housing and mortgage lending, *Urbanistika i rynek nedvizhimosti*, 2015, No. 1, pp. 6–16 (in Russ.).
12. Palaguta I. A. On the issue of financial affordability of housing, *Audit i finansovyi analiz*, 2012, No. 1, pp. 416–419 (in Russ.).
13. Sternik G. M., Apal'kov A. A. Developing the methodology of estimating the affordability of housing for the citizens, *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*, 2014, No. 7 (154), pp. 59–71 (in Russ.).
14. Andrews E. L. Investing in the future, and mortgaging it, *The New York Times*, 2004, p. 4.
15. Baird J. Good credit, bad credit, *Hispanic*, 1993, Vol. 6, No. 1, pp. 118.
16. Barnes L. S. Instant mortgages, *Builder*, 2001, Vol. 24, No. 3, p. 77.
17. Chiang R. C., Chow Y. F., Liu M. Residential mortgage lending and borrower risk: the relationship between mortgage spreads and individual characteristics, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2002, Vol. 25, No. 1, pp. 5–32.
18. Ebrahim M. S., Shackleton M. B., Wojakowski R. M. Participating mortgages and the efficiency of financial intermediation, *Journal of Banking & Finance*, 2011, Vol. 35, No. 11, pp. 3042–3054. DOI: 10.1016/j.jbankfin.2011.04.008
19. Gorovoy V., Linetsky V. Intensity-based valuation of residential mortgages: an analytically tractable model, *Mathematical Finance*, 2007, Vol. 17, No. 4, pp. 541–573. DOI: 10.1111/j.1467-9965.2007.00315.x
20. Heuson A., Passmore W., Sparks R. Credit scoring and mortgage securitization: implications for mortgage rates and credit availability, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2001, Vol. 23, No. 3, pp. 337–363. DOI: 10.1023/a:1017952120081
21. Pennington-Cross A. Credit history and the performance of prime and nonprime mortgages, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2003, Vol. 27, No. 3, pp. 279–301.
22. Rich B. Mortgaging the earth, the world bank, environmental impoverishment, and the crisis of development, *Finance & Development*, 1994, Vol. 31, No. 2, p. 49.
23. Panfilov V. S. *Transformation of the reproductive mechanism of global economy and prospects of social-economic development of Russia*, Institut narodnokhozyaistvennogo prognozirovaniya Rossiiskoi akademii nauk (INP RAN), 2012, available at: <https://ecfor.ru/wp-content/uploads/2012/fp/4/01.pdf> (access date: 09.01.2019) (in Russ.).
24. Khusikhanov R. U. Modern approaches to mortgage lending in foreign economic practice, *Vestnik Universiteta (Gosudarstvennyi universitet upravleniya)*, 2016, No. 9, pp. 148–153 (in Russ.).
25. Dobrolezha E. V., Sokolov S. V. What impedes the development of the Russian mortgage lending for housing under modern conditions?, *Innovatsionnye tekhnologii v mashinostroenii, obrazovanii i ekonomike*, 2018, Vol. 14, No. 1–2 (7), pp. 125–128 (in Russ.).
26. Savinova V. A. Formation of banking resources and their role in mortgage lending, *Vestnik Samarskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta*, 2007, No. 11 (37), pp. 100–106 (in Russ.).
27. Lozinskaya A. M. Modern opportunities for estimating credit risks in housing mortgage lending, *Global'nye rynki i finansovyi inzhiniring*, 2016, Vol. 3, No. 1, pp. 7–20 (in Russ.).
28. Mal'tseva O. E. Essence of credit risk and sources of its appearance in mortgage lending, *Novaya nauka: finansovo-ekonomicheskie osnovy*, 2017, No. 1, pp. 172–175 (in Russ.).
29. Nurmukhametov R. K., Bugakova A. V. New phenomena in mortgage lending, *Vestnik Tul'skogo filiala Finuniversiteta*, 2018, No. 1, pp. 444–446 (in Russ.).
30. Kozhevnikova N. V. Object in mortgage lending, *Alleya nauki*, 2018, Vol. 3, No. 10 (26), pp. 791–794 (in Russ.).

Дата поступления / Received 20.12.2018

Дата принятия в печать / Accepted 12.02.2019

Дата онлайн-размещения / Available online 25.03.2019

© Белоусов А. Л., 2019

© Belousov A. L., 2019