

УДК 536.2:536.7

DOI: 10.34670/AR.2020.92.12.043

О подходах к оценке доступности жилья для населения в Российской Федерации

Ибрагимова Зульфия Фануровна

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры инновационной экономики,
Башкирский государственный университет,
450076, Российская Федерация, Уфа, ул. Заки Валиди, 32;
e-mail: Badertdinova@mail.ru

Иксанова Карина Фаилевна

Аспирант,
Башкирский государственный университет,
450076, Российская Федерация, Уфа, ул. Заки Валиди, 32;
e-mail: Love.com@bk.ru

Аннотация

Доступность жилья является одним из показательных факторов благосостояния населения в стране. Наличие в собственности жилой недвижимости является одним из основных характеристик уровня жизни семьи. На сегодняшний день определение уровня доступности жилья является наиболее актуальным вопросом. Разные подходы к оценке доступности жилья могут давать различные результаты исходя из учитываемых при оценке факторов, что, в свою очередь, может привести к искажению целей и задач, ставящихся перед государственной политикой.

Используемый в Российской Федерации коэффициент доступности жилья имеет ряд значительных недостатков и критикуется экспертами. Имеющаяся методика подразумевает, что все доходы домохозяйства направлены исключительно на приобретение жилой недвижимости, тем самым значительно сокращается итоговый результат, что уже говорит о несоответствии значения данного показателя реальной ситуации. Очевидно, что необходимо модернизировать имеющуюся методику, для осуществления наиболее объективной оценки доступности жилья в России.

В статье проанализированы достоинства и недостатки альтернативных методик оценки доступности жилья. В ходе анализа было выявлено, что результаты, полученные с помощью большинства подходов оценки доступности жилья, имеют субъективный характер в силу того, что в их основе лежат усредненные нормативные показатели. Авторы обосновывают необходимость использования альтернативных индикаторов, которые предусматривают учет большего количества факторов. В статье предложена методика оценки доступности жилья с учетом материнского капитала или иной государственной поддержки. Авторами выполнена оценка доступности жилья различными методиками и проведен сравнительный анализ полученных данных. Исходя из данных, полученных методом аналитического выравнивания ряда динамики по прямой, прогнозируется повышение уровня доступности жилья в стране.

Для цитирования в научных исследованиях

Ибрагимова З.Ф., Иксанова К.Ф. О подходах к оценке доступности жилья для населения в Российской Федерации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2019. Том 9. № 12А. С. 117-128. DOI: 10.34670/AR.2020.92.12.043

Ключевые слова

Жилье, доступность жилья, коэффициент доступности жилья, жилая недвижимость, ипотечное кредитование, заработная плата.

Введение

На сегодняшний день жилищный вопрос является наиболее актуальным для большинства молодых семей. Множество домохозяйств просто не могут позволить себе приобрести квартиру, в связи с тем, что стоимость жилищных квадратных метров имеет тенденцию к увеличению. Более того, уровень заработной платы среднероссийской семьи не позволяет приобрести жилую недвижимость без использования ипотечных кредитов. В тоже время, ипотека является одним из малодоступных инструментов для граждан, так как выдвигается множество требований для ее получения. В связи с вышесказанным создание условий роста доступности жилья для всех категорий граждан должно стать стратегической задачей государственной политики. Создание благоприятствующих условий, несомненно, должно начинаться с определения точного количества семей, нуждающихся в жилье. Очевидно, что результаты оценки потребности в жилье напрямую зависят от выбранной методики оценки.

Проблемы оценки доступности жилья нашли свое отражение в работах многих отечественных и зарубежных ученых. В их работах представлены альтернативные методики расчета, учитывающие разные факторы, влияющие на доступность жилья. Например, в работах [Паттури, 2013; Овсянникова, Празукин, 2001; Разработка предложений..., 2000] в качестве основного фактора выделены доходы населения, подобный фактор также является главным и авторов [Бобков, Колпаков, Одинцова, 2018; Васильева, Зерчанинова, Харлов, 2014], а работах [Стерник, Краснопольская, 2014; Ковальцев, 2010; Минченко, 2017] – стоимость жилой недвижимости. [Ковалева, 2014; Толкачев, 2008; Ковтун, 2012] рассматривают наиболее значимые факторы, влияющие на доступность жилой недвижимости. В частности, в работе [Ковалева, 2014] было выделено десять основных приоритетов развития государственной жилищной политики, направленных на повышение доступности жилья в России. Автор, в работе [Толкачев, 2008] сконцентрировал внимание на разработке и совершенствовании действующих нормативно-правовых актов, устанавливающих порядок оказания государственной поддержки отдельным категориям граждан при приобретении жилья, улучшении жилищных условий, оплате найма жилья и коммунальных услуг. Напротив, в работе [Ковтун, 2012] доступность жилья для населения напрямую связывается со степенью развития рынка жилья в стране и раскрывается механизм реализации имеющегося потенциала данного рынка.

Анализ показал, что среди специалистов нет единого мнения о наиболее важных факторах, необходимых при оценке доступности жилья для населения. Кроме того, продолжаются дискуссии о достоинствах и недостатках используемых методик, предлагаются все более новые модификации известных подходов.

Таким образом, актуальным является вопрос учета наиболее важных факторов при оценке доступности жилья для населения, чем и продиктована необходимость публикации. Цель настоящей статьи – сравнительная оценка наиболее известных подходов оценки и предложение методики, учитывающей наиболее важные факторы доступности жилья для граждан России.

Основная часть

На сегодняшний день в Российской Федерации для оценки доступности жилья применяется методика ООН-Хаббитат, которая используется для межстрановых сопоставлений уровня жизни населения. Методика ООН-Хаббитат представляет собой расчет коэффициента доступности жилья. Указанный коэффициент определяется сроком, который необходим среднестатистической семье для накопления суммы, достаточной для покупки среднестатистического жилья. При этом площадь квартиры в расчетах не учитывается и предполагается, что все доходы домохозяйства будут направлены на накопление. В Российской Федерации целевой программе «Жилище» используется методика, в основе которой лежат следующие исходные данные: «средняя рыночная стоимость единицы площади жилья по субъекту Российской Федерации или по Российской Федерации (в рублях в среднем за год), найденная как среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках жилья, определяемых органом государственной статистики (источник данных — орган государственной статистики); среднедушевые денежные доходы (в рублях в месяц на человека в среднем за год), источник данных — орган государственной статистики» [Мустафина, 2014]. Значение целевого показателя по субъекту Российской Федерации находится как «соотношение средней по субъекту Российской Федерации рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра и среднего годового совокупного денежного дохода семьи из трех человек в субъекте Российской Федерации» [Мустафина, 2014]. Методика предполагает, что домохозяйство направляет все имеющиеся доходы на покупку жилья. Таким образом, данный коэффициент абсолютно не объективно отражает доступность жилья, так как человек не может тратить деньги только на жилье. Для нормального существования ему необходимо питаться, одеваться и т.д.

Очевидно, что в российской практике необходимо использовать новый индикатор, который наиболее точно характеризовал бы ситуацию с доступностью жилья в стране. Данный индикатор должен лежать в основе мониторинга эффективности реализуемых жилищной и социальной политик.

Анализ литературы показал, что на сегодняшний день разработано множество альтернативных методик доступности жилья. Каждая методика выделяется своими сильными сторонами и в тоже время обладает рядом недостатков. В таблице 1 дадим сравнительную характеристику наиболее известных подходов.

Таблица 1 - Альтернативные методики оценки доступности жилья

Автор методики	Методика
Национальная ассоциация риелторов США	$AI = \frac{MI * 100\%}{Im} \quad (1)$ <p>где: Ai — индекс доступности жилья, MI — средний доход семьи, ден. ед., Im — доход, необходимый для получения и обслуживания долгосрочного ипотечного кредита, ден. ед.</p>
Методика, используемая в	$T = \frac{C_m * 54}{D_{сд} * 3 * 12} \quad (2)$

Автор методики	Методика
ФЦП «Жилище» в России	где: Т — индекс доступности жилья, C_m — стоимость 1 кв.м. жилья в рублях, $D_{сд}$ — среднедушевой ежемесячный доход, 54 — площадь необходимой квартиры, 3 — количество человек в семье, 12 — месяцев в году.
Модифицированный индекс доступности жилья ООН-ХАБИТАТ	$T = \frac{C_m * 54}{(D_{сд} - P_{min}) * 3 * 12} \quad (3)$ P_{min} — величина прожиточного минимума.
Расчет коэффициента доступности жилья с учетом кредита Г.М. Стерник. А.А. Апальков	$T = \frac{A_{пв} * V + V_d}{I - P_{min}} \quad (4)$ <p>Где: $V=S*P$ — стоимость типовой квартиры. S — площадь квартиры, кв. м; P — удельная цена квартиры, тыс. руб./кв. м; $a_{пв}$ — доля первоначального взноса в стоимости квартиры, %; V_d — дополнительные затраты заемщика при получении кредита, руб. Причем — ежемесячные выплаты по кредиту не должны превышать 40% от доходов семьи.</p>
Методика Т.Ю. Овсянниковой и Д.К. Празукина	$T = \frac{\ln\left(\frac{(C_m * S) * i}{(D_{сд} - P_{min}) * 3 * 12} + 1\right)}{\ln(i + 1)} \quad (5)$ <p>где: P_{min} — прожиточный минимум, C_m — стоимость 1 м² жилья, руб., i — годовая доходность финансовых активов, в данном случае используется усредненный показатель исходя из предлагаемых процентов по депозиту — 10,2 %, десятичное выражение — 0,102; S — средняя площадь соответствующих категорий жилья, м².</p>
Модифицированная методика Т.Ю. Овсянниковой и Д.К. Пазукина	$T = \ln\left(\frac{(C_m * S - C_v * S) * i}{(D_{сд} - P_{min}) * 3 * 12}\right) + \frac{1}{\ln(i + 1)} \quad (6)$ <p>C_v — стоимость вторичного жилья, находящегося в собственности домохозяйства, руб.</p>
Усовершенствованная методика Д.К.Пазукина, Т.Ю.Овсянниковой, Э.Эллена и Э.Ворзала:	$T = C * (1 + j)^T = R * (1 + j)^T * \frac{\left(\frac{1+z}{1+i}\right)^T - 1}{\left(\frac{1+z}{1+i}\right) - 1} + A * (1 + i)^T \quad (7)$ <p>R — сумма денежных средств, ежегодно вкладываемых семьей в доходные финансовые активы, руб., i — годовая доходность финансовых активов (десятичное выражение), C — стоимость жилья на начальный момент времени, руб., j — уровень роста цен на рынке жилья в год (десятичное выражение), A — сумма первоначальных сбережений, руб., z — динамика среднедушевых годовых доходов.</p>
Стерник Г.М., Краснополяская А.Н. Модель расчета коэффициента доступности жилья с использованием параметров ипотечного кредитования	$K_d = \frac{(S * P * \alpha_{пв})}{I} \quad (8)$ <p>При условии, что $0,4I > 12PMT$, иначе $K_d \rightarrow \infty$. S — общая площадь квартиры, м², P — стоимость одного кв. метра, руб., I — совокупный годовой доход семьи, $\alpha_{пв}$ — доля первоначального взноса в стоимости квартиры; K_d — коэффициент доступности жилья.</p> $PMT = \frac{B_0}{\frac{1 - (1 + jIm)^{-mn}}{jIm}}$ <p>PMT — размер ежемесячного платежа по ссуде, n — срок кредитования, в годах, j — годовая процентная ставка кредита, B_0 — размер ипотечного кредита, m —</p>

Автор методики	Методика
	число начислений / выплат в год.
Индекс доступности приобретения жилья с кредитом (NAI – Housing affordability index)	$TI = \frac{LTV}{100\%} * S_1 * 54 * \frac{r}{12 * 100\%} \cdot \frac{1}{1 - \left(1 + \frac{r}{12 * 100\%}\right)^{-12n}} * \frac{100\%}{DTI} \quad (9)$ <p>Где TI — минимальный доход семьи из трех человек, необходимый для приобретения стандартного жилья (руб./месяц); LTV — доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (%); S1 — средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (руб., на конец периода); r — процентная ставка по ипотечному кредиту или займу (% в год); n — срок ипотечного кредита или займа (лет); DTI — доля платежа по ипотечному кредиту (займу) в доходах семьи (%).</p>

Рассмотрим достоинства и недостатки представленных методик (таблица 2)

Таблица 2 - Достоинства и недостатки альтернативных методик определения доступности жилья

Автор методики	Достоинства	Недостатки
Национальная ассоциация риэлторов США	Относительная простота расчетов и универсальность	Не учитывает того факта, что люди тратят деньги на повседневные нужды.
Методика, используемая в ФЦП «Жилище» в России [12]	Простота расчета, возможность проведения сравнений как межрегиональных, так и межстрановых. Данная методика показывает, сколько необходимо лет для приобретения жилья.	Не учитывает того факта, что люди тратят деньги на повседневные нужды.
Модифицированный индекс доступности жилья ООН-ХАБИТАТ	Учитывает затраты домохозяйств на повседневные нужды.	Не учитывает возможность приобретения жилья с использованием ипотеки, а также иные факторы.
Расчет коэффициента доступности жилья с учетом кредита Г.М. Стерник. А.А. Апальков	Учитывается возможность использования ипотечного кредита, при условии накопления домохозяйством определенной доли от стоимости квартиры.	Данная методика не учитывает ту категорию домохозяйств, которые не могут получить ипотеку, так как их доход слишком маленький [Ибрагимова, 2015].
Методика Т.Ю. Овсянниковой и Д.К. Празукина	Учитывает затраты домохозяйств на повседневные нужды.	Не учитывает возможность приобретения жилья с использованием ипотеки, а также иные факторы.
Модифицированная методика Т.Ю. Овсянниковой и Д.К. Празукина	Учитывает наличие в собственности недвижимость, которую можно продать и вложить деньги в покупку новой.	Не учитывает возможность приобретения жилья с использованием ипотеки, а также иные существенные факторы.
Усовершенствованная методика Д.К.Пазукина, Т.Ю.Овсянниковой, Э.Эллена и Э.Ворзала	Учитывается более широкий набор факторов — потребительские расходы домохозяйства, рост цен на жилье, способ хранения сбережений.	Рассчитывается исключительно индивидуально для каждого домохозяйства, так как возможности ежегодных вложений у всех разные.

Стерник Г.М., Краснопольская А.Н. Модель расчета коэффициента доступности жилья с использованием параметров ипотечного кредитования	Учитывается возможность использования ипотечного кредита, при условии накопления домохозяйством определенного доли от стоимости квартиры [Рогожина, 2016].	Необходимо иметь накопления, хотя бы в размере первоначально взноса по ипотеке, а также 100% - уверенность, что ее одобряют.
Индекс доступности приобретения жилья с кредитом (ИД)	На сегодняшний день, данная методика наиболее верно отражает показатель доступности жилья, так как учитываются все факторы.	Рассчитывается исключительно индивидуально для каждого домохозяйства, так как возможности ежегодных вложений у всех разные [Гареев, 2016].

Исходя из мировой практики можно отметить основные критерии доступности жилья:

- «срок (количество лет), необходимый на накопление средств для покупки жилья;
- соотношение стоимости квартиры и средней зарплаты (индекс доступности жилья);
- доля населения, которая может купить квартиру, воспользовавшись ипотечным кредитом» [Печенская, Ильинский, 2017, 198].

Россия значительно отстает от развитых стран практически по всем этим критериям. Таким образом, необходимо отметить, что методика доступности жилья, используемая в России, имеет множество недостатков. Например, отражает наименьшее значение данного показателя, что приводит к противоречию с реальной ситуацией. Использование средних значений показателей усугубляет ситуацию, так как разброс зарплат и стоимости квартир по всей России значительный [Прусакова, 2011, 49]. Важно отметить, что недостатком всех используемых методик является учет расходов населения на потребительские нужды в размере прожиточного минимума, что не наблюдается на практике. В данной работе предлагается методика, на основе которой лежит расчет доступности жилья, учитывающий реальные расходы населения на покупку товаров и услуг, а также затраты на обязательные платежи и разнообразные взносы. Рассмотрим более подробно.

По данным Росстата индивид тратит на покупку товаров и услуг, а также затраты на обязательные платежи и разнообразные взносы примерно 75% своих доходов ежемесячно [Показатели уровня жизни населения..., www]. То есть, на накопления на квартиру остается всего 25% от всех получаемых доходов. Мы исходим из предположения, что среднестатистическая семья обычно состоит из двух взрослых трудоспособных граждан и одного ребенка, который является не трудоспособным гражданином. Рассчитаем, показатель доступности жилья с учетом этих факторов. Методика расчета примет вид:

$$ИД = \frac{См * 54}{(Д - 0,75 * Дсд) * 2 * 12} \quad (7)$$

Где: ИД – индекс доступности жилья, См – стоимость 1 кв.м. жилья в рублях, Дсд – среднедушевой ежемесячный доход, 54 – площадь необходимой квартиры, 2 – количество трудоспособных человек в семье, 12 – месяцев в году.

Допустим, что у семьи имеются, какие-либо первоначальные сбережения, которые они

готовы потратить на приобретения жилья (доля в родительской жилплощади, материнский капитал и т.д.). Кроме того, семья совершает ежемесячные расходы, направленные на другие цели. В таком случае формула приобретает вид:

$$\text{ИД} = \frac{Ст * 54 - А}{(Дсд * 2 - 0,75 * Дсд) * 2 * 12)} \quad (8)$$

Где: A – материнский капитал или иная государственная поддержка, руб.

Формализовав нашу логику рассуждений, выполним оценку показателей доступности жилья за 2010-2018 гг. Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» размер материнского (семейного) капитала ежегодно пересматривается с учетом темпов роста инфляции и применяется к правоотношениям, возникшим в связи с рождением (усыновлением) ребенка (детей) в период с 1 января 2007 года по 31 декабря 2021 года. Для предложенной методики с учетом материнского капитала (или иной государственной поддержки) будем учитывать следующие значения материнского капитала с 2010 по 2012 гг. – 343400 руб., в 2013 г. – 408900 руб., в 2014 г. – 429400 руб., с 2015 г. по 2018 г. – 453026 руб. (таблица 3).

Таблица 3 - Доступность жилья в России 2010–2018 гг.

Год	Методика ООН ХАББИТАТ	Индекс доступности жилья с учетом расходов в размере прожиточного минимума	Индекс доступности жилья на основе сбережений	Предложенная методика оценки доступности жилья	Предложенная методика оценки доступности жилья, с учетом материнского капитала (или иной государственной поддержки)
2010	2,26	4,84	30,78	13,54	9,76
2011	2,14	4,62	29,14	12,82	9,39
2012	2,05	4,27	27,97	12,31	9,14
2013	1,95	4,07	26,57	11,69	8,74
2014	1,90	4,01	25,88	11,39	8,57
2015	1,78	3,94	24,31	10,69	8,03
2016	1,78	3,93	24,31	10,70	8,05
2017	1,72	3,72	24,02	10,36	8,41
2018	1,68	3,68	22,91	10,08	7,67
2019 (прогноз)	1,54	3,59	21,86	9,76	7,52
2020 (прогноз)	1,43	3,42	20,74	9,62	7,44

Источник: рассчитано автором

Если рассматривать динамику изменения представленных показателей с 2010 года, то можно отметить повышение доступности жилья. По методике ООН ХАББИТАТ на квартиру можно накопить за 1,78 лет, но при этом нельзя тратить деньги на личные расходы, и каждому взрослому необходимо зарабатывать более 45 тысяч рублей в месяц. Без трат на удовлетворение минимальных физиологических потребностей индивид не сможет существовать. Более того, в

малых городах и сельской местности заработная плата, превышающая 45 тысяч рублей – не достижимый уровень большинством населения. Если рассчитывать, что семья купит жилье, на деньги, которые ежемесячно откладывались, а это примерно 11% от среднедушевых доходов населения, то в таком случае необходимо копить более 20 лет. При накоплениях в размере 25% от среднедушевых доходов семьи ситуация немного меняется и индекс доступности в 2016 году приближается к 10,7 годам, что практически вдвое ниже индекса доступности жилья по сбережениям. Отметим, что при использовании государственной поддержки в виде материнского капитала и иных государственных программ покупка жилья становится доступнее минимум на 2 года, поэтому для покупки жилья желательно предварительно накопить часть денег. Необходимо отметить, что при доходах ниже среднедушевых, данный показатель будет выше, поэтому, необходимо рассчитывать индекс доступности жилья в первую очередь по разным уровням доходов и соответственно разрабатывать соответствующие меры для каждой категории населения.

Исходя из прогнозных данных, полученных методом аналитического выравнивания ряда динамики по прямой, используя значения прошлых лет к 2020 году ожидается повышение уровня доступности жилья, но существует риск не достижения прогнозных значений. Факторами риска служат – резкое повышение цен на жилье, снижение уровня заработной платы, а также рост ставок по ипотечным кредитам. Тем не менее, данный прогноз не может быть конечным, так как при его составлении не учитывались иные факторы, влияющие на доступность жилья.

Проанализировав основные методики выделим следующие методические проблемы оценки доступности жилья в России.

В первую очередь необходимо отметить, что использование средних значений в любой методики практически искажает итоговое значение. Например, средние значения для одного региона России могут не соответствовать реальной ситуации для другого. Это касается как зарплат, так и стоимости жилья.

Во-вторых, использование нормы площади жилья. Согласно официальным данным Росстата [19] это значение отличается от площади, которая приходится на одного человека. Такие различия приводят к получению некорректных результатов оценки и соответственно ошибочным выводам о доступности жилья.

В-третьих, в России доступность ипотечных кредитов по сравнению с развитыми странами, остается на достаточно низком уровне [Кубасова, 2015]. Для определенных категорий граждан ипотечные кредиты недоступны, в связи с низкими доходами и покупку жилья таким способом они совершить не могут. Единственной возможностью покупки жилья для данной категории выступает накопление полной стоимости.

В-четвертых, ни одна из представленных методик не учитывает долю домохозяйств, для которых жилье является недоступной роскошью. Тем самым оценка доступности жилья определяется исключительно для платежеспособного населения.

Основные результаты и выводы

Таким образом, показатель, используемый в государственной программе, направленной на повышение доступности жилья является не объективным, так как не дает адекватной оценки реального состояния доступности жилья в Российской Федерации. Для более объективного значения индекса доступности жилья предлагается использовать индекс с учетом расходов

населения на потребительские нужды, а также индекс доступности жилья при наличии первоначальных сбережений.

Исходя из полученных расчетов с помощью предложенной методики можно отметить, что для населения Российской Федерации необходимо более 7 лет для того, чтобы накопить на покупку квартиры, при условии государственной поддержки. При этом, для получения государственной поддержки необходимо время. Например, материнский капитал можно использовать только по истечении трех лет с момента его получения. То есть семья из четырех человек (родители и два малолетних ребенка) сможет приобрести квартиру не ранее, чем через 10 лет. При этом необходимо помнить, что такие результаты получены при допущении наличия стабильной и непрерывной заработной платы обоих родителей. Очевидно, чтобы повысить доступность жилья для населения страны необходимо комплексное решение проблемы, заключающееся в согласованном функционировании государственной политик разного вида и уровня.

Библиография

1. Паттури Я.В. Оценка доступности жилой недвижимости в России // Вестник НовГУ. 2013. № 74. С 26–31.
2. Овсянникова Т.Ю., Празукин Д.К. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья // Вопросы экономики. 2001. № 5. С. 107–112.
3. Разработка предложений по развитию жилищного ипотечного кредитования в городе Томске: отчет о НИР / ТГАСУ; рук. Т. Ю. Овсянникова, отв. исполн.: С. Н. Овсянников, Д. К. Празукин [и др.]. – Томск, 2000. – 95 с. – № ГР 02.2.00105028.
4. Бобков В.Н., Колпаков И.Б., Одинцова Е.В. Социальная структура российского общества по уровню жилищной обеспеченности: критериальная и количественная идентификация, ориентиры для государственной политики // Уровень жизни населения регионов России. 2018. №2 (208). С.68–75.
5. Васильева Е.И., Зерчанинова Т.Е., Харлов А.Ю. Оптимизация модели государственной жилищной политики региона // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2014. № 10. С. 451–454.
6. Стерник Г.М., Краснопольская А.Н. Разработка методики многофакторной оценки доступности жилой недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 2. С. 59–71.
7. Ковальцев Г.И. Диверсификация экономики страны и федеральные программы // Вестник Российской экономической академии имени Г. В. Плеханова. 2010. № 1 (31). С. 25–28.
8. Минченко М.М. Динамика доступности жилья для населения России в 2008-2014 гг / М.М.Минченко, Н.Н.Ноздрин // Проблемы прогнозирования. 2017. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dinamika-dostupnosti-zhilya-dlya-naseleniya-rossii-v-2008-2014-gg>
9. Ковалева О.А. Перспективы и направления развития государственной жилищной политики в российской федерации: совершенствование законодательства на федеральном и региональном уровнях // Вестник оренбургского государственного университета. 2014. №3 (164). С. 47–53.
10. Толкачев О.М. Для решения задач в сфере жилищной политики нужны серьезные усилия законодателей // Вопросы местного самоуправления. 2008. № 5 (21). С.42–49.
11. Ковтун М.В. Социально-экономический потенциал рынка жилья в современной экономике // Аспирант и соискатель. 2012. № 5. С. 27–30.
12. Мустафина Л. Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // ПСЭ. 2014. №1 (49). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-dostupnosti-zhilya-dlya-naseleniya-metodicheskie-aspekty>
13. Ибрагимова З.Ф., Яппарова-Абдулхаликова Г.И. Теоретико-методические аспекты исследования доступности жилья населения // Экономика и предпринимательство. 2015. № 8–1 (61). С. 1069–1073.
14. Рогожина Н.Н. Государственно-частное партнерство в жилищной сфере. М.: Проспект, 2016. 80 с.
15. Гареев И.Ф., Социальное жилье: перечень вопросов и мнения исследователей / И.Ф.Гареев, Е.С.Матвеева, А.А.Киямова // Российское предпринимательство. 2016, №21. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sotsialnoe-zhilie-pegachen-voprosov-i-mneniya-issledovateley> (дата обращения: 06.07.2019).
16. Печенская М.А., Ильинский Д.Г. Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2017. Т. 10. № 6. С. 192–206.
17. Прусакова Т.В. Формы участия государства в финансовом обеспечении жильем граждан // Приволжский научный вестник. 2011. №3 (3). С.46–52
18. Показатели уровня жизни населения: Баланс денежных доходов и расходов населения URL: <http://>

[//www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#)

19. Статистический сборник «Социальное положение и уровень жизни населения России - 2017 г.» URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_44/Main.htm
20. Кубасова Т.И. К вопросу формирования рынка доступного жилья на основе платежеспособного спроса населения // Baikal Research Journal. 2015. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-formirovaniya-rynka-dostupnogo-zhilya-na-osnove-platezhesposobnogo-sprosa-naseleniya>

On approaches to the assessment of accessibility of housing for the population in the Russian Federation

Zul'fiya F. Ibragimova

PhD in economics,
associate Professor of the Department of innovative Economics,
Bashkir State University,
450076, 32 Zaki Validi st., Ufa, Russian Federation;
e-mail: Badertdinova@mail.ru

Karina F. Iksanova

Graduate student,
Bashkir State University,
450076, 32 Zaki Validi st., Ufa, Russian Federation;
e-mail: Love.com@bk.ru

Abstract

Housing affordability is one of the indicators of well-being in the country. The presence of residential property in the property is one of the main characteristics of the standard of living of the family. To date, the determination of the level of housing affordability is the most urgent issue. Different approaches to assessing housing affordability can give different results on the basis of considered in the estimation of the factors, which in turn may lead to distortion of the purposes and the tasks assigned to public policy.

The housing affordability factor used in the Russian Federation has a number of significant shortcomings and is criticized by experts. Available technique means that all the income of the household focused exclusively on the purchase of residential property, thereby significantly decreasing the final result, what has been said about the disparity between the values of the indicator of the real situation. It is obvious that it is necessary to modernize the existing methodology for the most objective assessment of housing affordability in Russia.

The article analyzes the advantages and disadvantages of alternative methods of assessing the affordability of housing. The analysis revealed that the results obtained by most approaches to assessing the affordability of housing are subjective due to the fact that they are based on the average normative indicators. The authors substantiate the need to use alternative indicators that provide for the consideration of more factors. The article proposes a method of assessing the affordability of housing, taking into account the maternity capital or other state support. The authors assess the affordability of housing by different methods and a comparative analysis of the data. Based on the

data obtained by the method of analytical alignment of a number of dynamics in a straight line, it is projected to increase the level of housing affordability in the country.

For citation

Ibragimova Z.F., Iksanova K.F. (2019) O podkhodakh k otsenke dostupnosti zhil'ya dlya naseleniya v Rossiiskoi Federatsii [On approaches to the assessment of accessibility of housing for the population in the Russian Federation]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 9 (12A), pp. 117-128. DOI: 10.34670/AR.2020.92.12.043

Keywords

Housing, housing affordability, housing affordability ratio, residential real estate, mortgage lending, wages.

References

1. Patturi Ya. V. Assessment of the availability of residential real estate in Russia // Vestnik Novgu. 2013. # 74. From 26-31.
2. Ovsyannikova T. Yu., Prazukin D. K. the Investment potential of the population on the regional housing market economy Questions. 2001. # 5. Pp. 107-112.
3. Development of proposals for the development of residential mortgage lending in the city of Tomsk: report on research TGASU; ruk. Ovsyannikova T. Yu., ed. no.: S. N. Ovsyannikov, D. K. Prazukin [et al.]. - Tomsk, 2000. - 95 p. - no. GR 02.2.00105028.
4. Bobkov V. N., Kolpakov I. B., Odintsovo E. V. Social structure of the Russian society by the level of housing security: criteria and quantitative identification, guidelines for state policy the Standard of living of the population of the regions of Russia. 2018. No. 2 (208). Pp. 68-75.
5. Vasilieva E. I., Zerchaninova T. E., Kharlov A. Yu. Optimization of the model of state housing policy in the region // Actual problems of Humanities and natural Sciences. 2014. # 10. Pp. 451-454.
6. Sternik G. M., Krasnopolskaya A. N. Development of a methodology for multi-factor assessment of the availability of residential real estate Property relations in the Russian Federation. 2014. # 2. Pp. 59-71.
7. Kovalev G. I. Diversification of the economy and Federal programs Bulletin of the Russian Academy of Economics named after G. V. Plekhanov. 2010. No. 1 (31). Pp. 25-28.
8. Minchenko M. M. Dynamics of housing affordability for the Russian population in 2008-2014 M. M. Minchenko, N. N. Nozdrina Problems of forecasting. 2017. #2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dinamika-dostupnosti-zhilya-dlya-naseleniya-rossii-v-2008-2014-gg>
9. Kovaleva O. A. Prospects and directions of development of the state housing policy in the Russian Federation: improvement of legislation at the Federal and regional levels Bulletin of the Orenburg state University. 2014. No. 3 (164). Pp. 47-53.
10. Tolkachev O. M. to solve problems in the sphere of housing policy, serious efforts of legislators are needed. Questions of local self-government. 2008. No. 5 (21). Pp. 42-49.
11. Kovtun M. V. Socio-economic potential of the housing market in the modern economy postgraduate Student and applicant. 2012. # 5. Pp. 27-30.
12. Mustafina L. R. Determination of housing affordability for the population: methodological aspects PSE. 2014. No. 1 (49). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-dostupnosti-zhilya-dlya-naseleniya-metodicheskie-aspekty>
13. Ibragimova Z. F., Yapparova-Abdulhalikov G. I. Theoretical and methodological aspects of the study, housing affordability / population/ Economy and entrepreneurship. 2015. No. 8-1 (61). Pp. 1069-1073.
14. Rogozhina N. N. Public-private partnership in the housing sector. Moscow: Prospect, 2016. 80 p.
15. Gareev I. F., Social housing: list of questions and opinions of researchers I. F. Gareev, E. S. Matveeva, A. Akiyamova Russian entrepreneurship. 2016, No. 21. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sotsialnoe-zhilie-perechen-voprosov-i-mneniya-issledovatelye> (date accessed: 06.07.2019).
16. Pechenskaya M. A., Ilinsky D. G. Regional housing construction savings as a tool for improving housing affordability for the population Economic and social changes: facts, trends, forecast. 2017. Vol. 10. No. 6. Pp. 192-206.
17. Prusakova T. V. Forms of state participation in financial provision of housing for citizens Privolzhsky scientific Bulletin. 2011. No. 3 (3). Pp. 46-52
18. Indicators of the population's standard of living: Balance of monetary income and expenditures of the population URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#

19. Statistical collection "Social status and standard of living of the population of Russia-2017" URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_44/Main.htm
20. Kubasova T. I. On the issue of formation of the affordable housing market based on the effective demand of the population Baikal Research Journal. 2015. #5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-formirovaniya-rynka-dostupnogo-zhilya-na-osnove-platezhesposobnogo-sprosa-naseleniya>