

Оценка доступности жилья: современные подходы и проблемы

А.С. Пузанов,
генеральный директор
Фонда «Институт экономики города»

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Доступность жилья

1

ФИЗИЧЕСКАЯ

2

ПРОСТРАНСТВЕННАЯ

3

ЦЕНОВАЯ

Существующие оценки доступности приобретения жилья

ТРИ ПОДХОДА

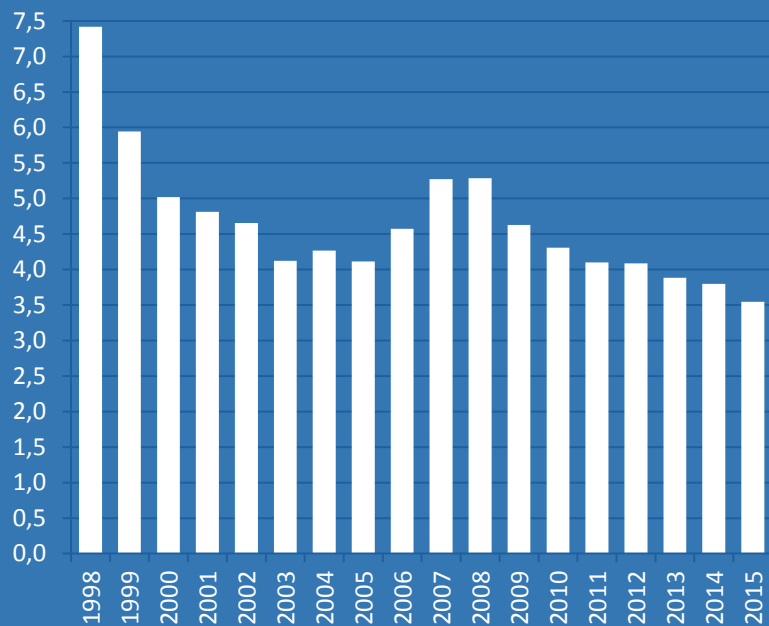
1. Соотношение цен и доходов
2. Доступность приобретения с помощью собственных и заемных средств
3. Возможность приобретения жилья семьей со средними (медианными) доходами

ТРИ ПРОБЛЕМЫ

- ▶ Проблемы межстрановых сравнений
- ▶ Проблемы межгородских сравнений
- ▶ Проблемы построения временных рядов

Доступность 1: соотношение цен и доходов

Коэффициент доступности жилья
в среднем по России



Субъекты России с наибольшими и наименьшими значениями коэффициента доступности жилья (2015 год)

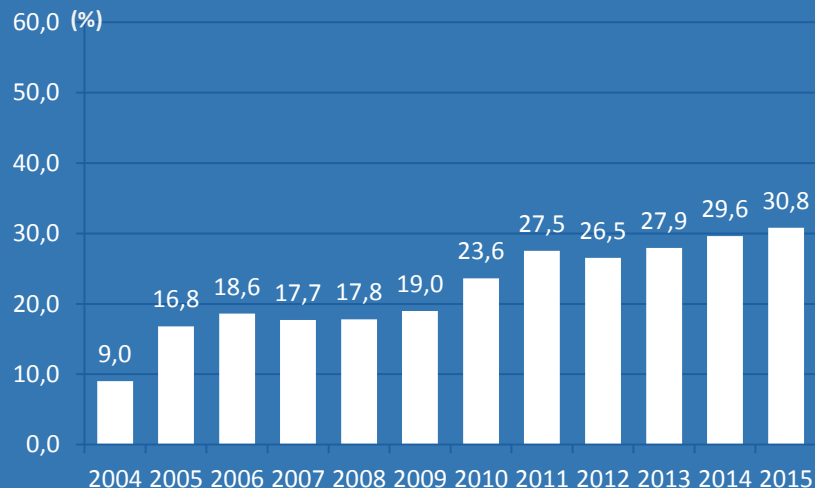


Примечание: в расчете средний размер жилья для семьи из 3-х человек равен 54 кв. м.

Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата

Доступность 2: доступность приобретения с помощью собственных и заемных средств

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств



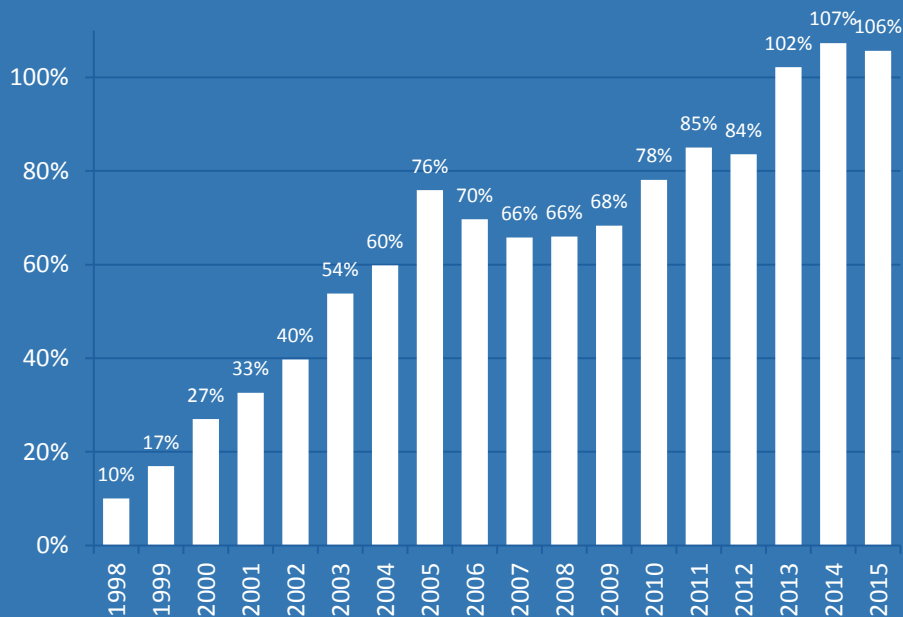
Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата и Банка России

Субъекты России с наибольшими и наименьшими значениями доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств (по итогам 2015 года)



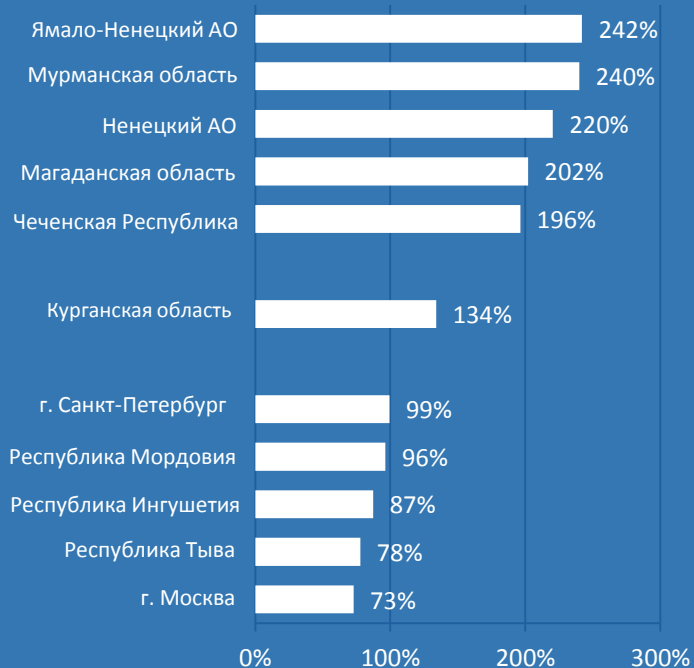
Доступность 2: доступность приобретения с помощью собственных и заемных средств

Индекс возможности приобретения жилья семьей со средними доходами с помощью ипотечного кредита, по России (2014 год)



Примечание: размер квартиры для семьи из 3-х человек в расчете равен 54 кв. м.

Субъекты России с наибольшими и наименьшими значениями индекса возможности приобретения жилья семьей со средними доходами с помощью ипотечного кредита (2015 год)



Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата и Банка России

Инструменты развития доступности жилья: поддержка спроса или предложения?

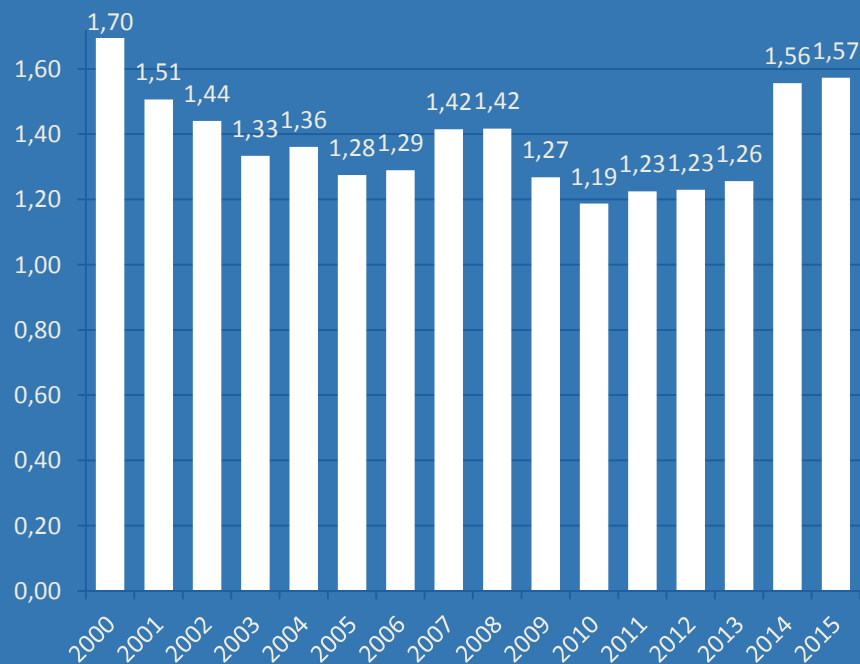
Поддержка спроса

риск низкой
ценовой эластичности
предложения жилья

Поддержка предложения

риск отсутствия
заинтересованности участников
рынка (программа «Жилье для
российской семьи»)

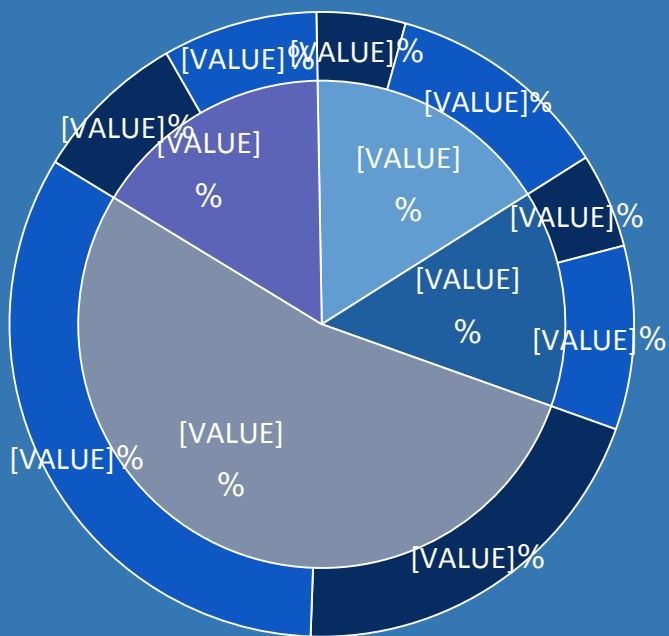
Объем ввода жилья в Российской Федерации на 1 млн
руб. денежных доходов населения в год, кв. м.
(в ценах 2015 г.)



Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата

Оценка доступности жилья: необходимость интегрированного подхода

Распределение 26,3 млн домашних хозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по целевым группам жилищной политики



- 1 группа - доступно приобретение жилья на рынке с помощью ипотечного кредита
- 2 группа - доступно увеличение размера жилья на рынке с помощью ипотечного кредита
- 3 группа - не доступно улучшение жилищных условий на рынке даже с помощью ипотечного кредита, но домашние хозяйства не относятся к группе с самыми низкими доходами
- 4 группа - домашние хозяйства с самыми низкими доходами

в т. ч. остро нуждающиеся - менее 13 кв. м на чел.

в т. ч. нуждающиеся - менее 20 кв. м на чел.

Источник: расчеты Института экономики города

Направления совершенствования оценки доступности жилья

Наиболее высокая доля арендного жилья в столичных городах

Берлин 89%



Париж 71%



Лондон 45%



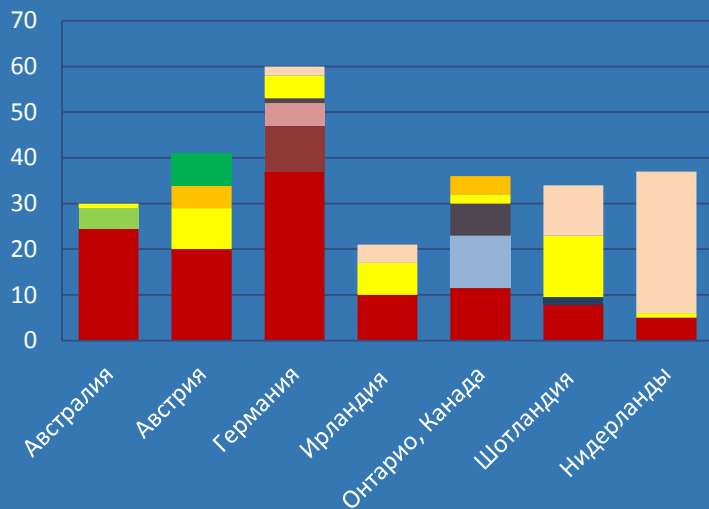
Оценка доступности как приобретения, так и найма жилья

Оценка совокупных (инвестиционных и текущих) расходов, связанных с пользованием жилым помещением

Оценка средовых характеристик территорий жилой застройки

Основные направления повышения доступности жилья

- Развитие эффективных форм государственно-частного партнерства
- Поддержка жилищных некоммерческих объединений граждан
- Строительство наемных домов социального и коммерческого использования
- Легализация существующего рынка арендного жилья



Структура типов собственников арендного жилищного фонда по регионам как процент от всего занятого жилищного фонда

Некоммерческий арендный сектор

- Жилищные ассоциации
- Компании с регулируемым уровнем рентабельности
- Жилищные кооперативы
- Местные власти, муниципальные компании
- Государственные жилищные агентства, государство

Частный рыночный арендный сектор

- Корпоративные домовладельцы, иные
- Партнерства, трасты
- Крупные инвесторы
- Жилищные кооперативы
- Частные жилищные компании
- Мелкие частные домовладельцы

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
 +7(495) 787 45 20

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

