

А.В. Лихтина, А.С. Глотова

## ДИНАМИКА КОЭФФИЦИЕНТА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ ЦФО

Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет, г. Белгород  
[a.v.likhtina@bk.ru](mailto:a.v.likhtina@bk.ru)

На сегодняшний день основным из индикаторов доступности жилья в стране является коэффициент доступности жилья (КДЖ), который рассчитывается в соответствии с методикой Федеральной целевой программы «Жилище».

По существующей методике КДЖ определяется как отношение средней цены типовой квартиры к совокупному годовому доходу семьи и показывает количество лет, в течение которых семья может накопить сумму, необходимую для приобретения квартиры. Коэффициент доступности жилья определяется по следующей формуле:

$$KI = \frac{V \times S}{I \times N} \quad (1)$$

где  $KI$  - КДЖ без учета потребительских расходов;  
 $S$  – площадь жилья, кв. м;  
 $V$  – стоимость единицы площади (кв. м) жилья, руб.;;  
 $I$  – среднедушевой доход семьи, руб/чел. в год;  
 $N$  – количество человек в семье.

При расчете данного коэффициента среднестатистическая семья состоит из трех человек, а норма обеспечения жильем на 1 члена семьи составляет 18 квадратных метров, то есть средняя площадь квартиры будет равняться 54 квадратных метра [5].

На основании имеющейся формулы и статистических данных о среднедушевых денежных доходах и средних ценах 1 квадратного метра жилья, рассчитаем коэффициент доступности жилья за 2002-2012 годы. Полученные данные приведены в таблице 1.

Таблица 1

### Коэффициент доступности жилья в 2002-2012гг [1].

1	Регион	Год										
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Белгородская область	4,4	4,8	4,8	4,3	4,5	4,9	4,9	4,5	3,5	3,2	3,3
2	Воронежская область	4,2	4,4	4,5	3,8	3,9	4,7	5,0	4,3	3,8	3,2	3,1
3	Курская область	3,6	3,8	3,8	4,0	3,8	4,3	3,9	3,4	2,8	2,5	2,4

Из представленных данных в таблице 1 видно, что наименьшее значение коэффициента доступности жилья наблюдается в Курской области. Одной из причин низкого значения коэффициента доступности жилья в Курской области является низкая цена 1 квадратного метра жилья относительно других регионов. Например, в

2012 году средняя стоимость 1 квадратного метра в Белгородской области составила 46 771,1 рублей [2], в Воронежской области 38 587,3 рублей [3], а в Курской 32 407,8 рублей [4]. Если сравнить данные регионы, то стоимость жилья в Курске ниже на 31 %, чем в Белгороде и на 26 % ниже чем в Воронежской области.

На протяжении всего рассматриваемого периода Курская область занимает лидирующие позиции по стоимости жилья. При этом самые высокие среднедушевые доходы в Белгородской области (в 2012 году 21 413 рублей в месяц [2]).

Наиболее наглядно динамика доступности жилья представлена ниже на рисунке 1.

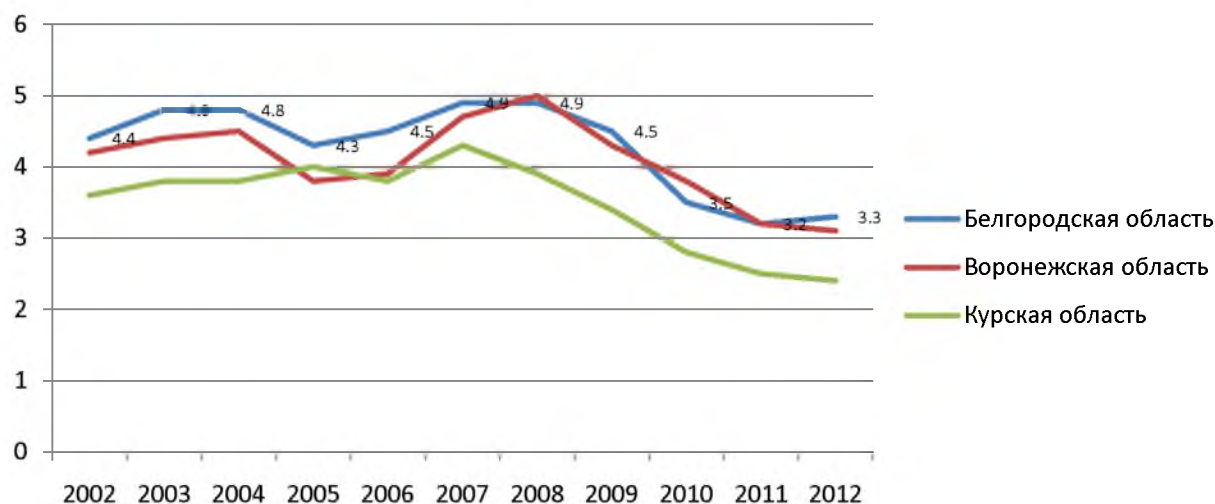


Рис.1. Динамика коэффициента доступности жилья в 2002-2012гг.

На рисунке четко видно различие коэффициента доступности жилья в зависимости от региона по годам. Белгородская область практически во всех представленных годах имеет наибольший показатель КДЖ из анализируемых регионов. Хорошо заметно, что 2008 год является годом с максимальными значениями коэффициента, а с 2008 года КДЖ начинает снижаться. Данный факт обусловлен тем, что в 2008 году наступил мировой финансовый кризис.

Недостатком КДЖ, рассчитанного по формуле 1 является то, что при его расчете не учитывается такой важный показатель как среднедушевые потребительские расходы, который значительно варьируется в зависимости от региона.

Коэффициент доступности жилья с учетом потребительских расходов рассчитывается по следующей формуле:

$$KIE = \frac{V \times S}{(I - E) \times N} \quad (2)$$

где  $KIE$  - КДЖ с учетом потребительских расходов;

$E$  - среднедушевые потребительские расходы семьи, руб/чел/год.

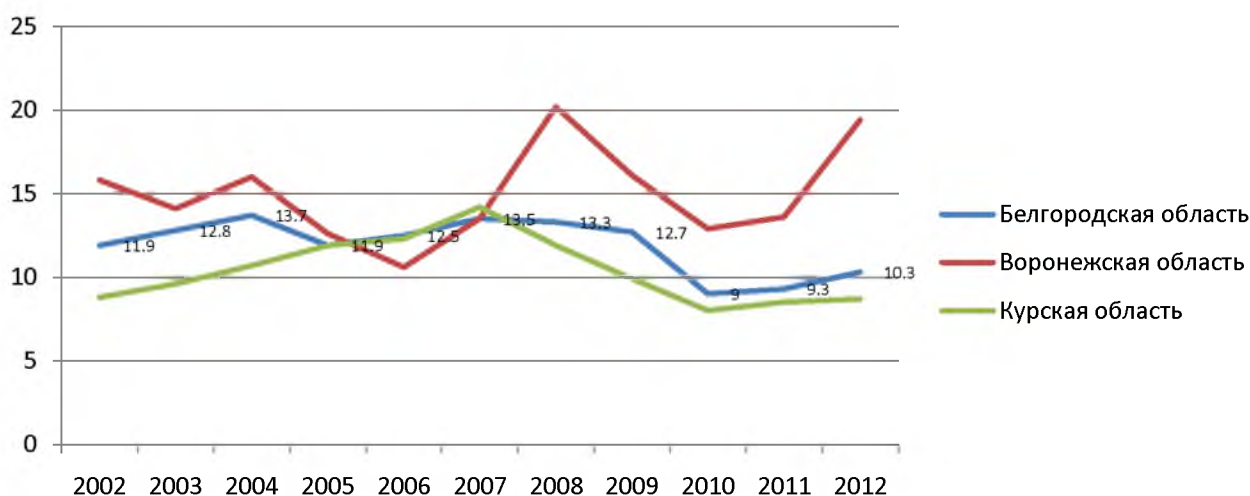
На основании имеющихся статистических данных о среднедушевых денежных доходах, потребительских расходов в среднем на душу населения и средней цены 1 квадратного метра квартиры, рассчитаем коэффициент доступности жилья с учетом потребительских расходов за 2002-2012 гг., приведенный в таблице 2.

Таблица 2

**Коэффициент доступности жилья в 2002-2012гг.  
(с учетом потребительских расходов) [1]**

1	2	Год										
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	Белгородская область	11,9	12,8	13,7	11,9	12,5	13,5	13,3	12,7	9,0	9,3	10,9
2	Воронежская область	15,8	14,1	16,0	12,6	10,6	13,5	20,2	16,1	12,9	13,6	19,4
3	Курская область	8,8	9,6	10,7	11,9	12,3	14,2	11,9	9,9	8,0	8,5	8,7

На основании полученных данных можно сказать, что наибольший КДЖ во всех рассматриваемых периодах наблюдается в Воронежской области. Наибольшее значение КДЖ достиг в 2008 году и составил 20,2. Это свидетельствует о том, что при имеющемся уровне доходов, расходов, а так же при сложившемся уровне цен на недвижимость, среднестатистическая семья, проживающая и работающая в Воронежской области, сможет приобрести квартиру только лишь через 20,2 лет. Динамика коэффициента доступности жилья по регионам представлена ниже на рисунке 2.



**Рис.2 Динамика КДЖ с учетом потребительских расходов за 2002-2012гг.**

Динамика коэффициентов доступности жилья с учетом потребительских расходов, представленная на рисунке 2, значительно отличается от динамики КДЖ, представленной на рисунке 1. Данное расхождение обусловлено тем, что доля потребительских расходов в доходах значительно варьируется в зависимости от региона. Если рассматривать в качестве показательного 2012 год, то в Белгородской области потребительские расходы составляют 70%, в Воронежской – 84%, а в Курской – 72% от доходов. При этом, необходимо учесть, что и стоимость квадратного метра жилья в Курске на протяжении всего рассматриваемого периода является самой низкой среди других регионов, что делает жилье более доступным. Анализируя последний отчетный период, в 2012 году семье из Белгородской области, состоящей из трех человек, при сложившемся уровне цен на жилье, неизменных доходах и потребительских расходах, для покупки квартиры площадью

54 кв.м. потребуется 10,9 лет, семье из Курска – 8,7 лет, а семье из Воронежа – 19,4 лет.

Из полученных данных в таблице 2 можно сказать о тенденции к снижению КДЖ в Белгородской и Курской областях, что является положительной динамикой, и повышению КДЖ в Воронежской области, что свидетельствует об ухудшении условий доступности жилья в данном регионе.

Следует отметить, что формулы (1) и (2) являются статичными, поэтому вычислять с их помощью прогнозные значения невозможно. Они отражают величину КДЖ лишь на фиксированный момент времени, например конец года.

К недостаткам формул (1) и (2) можно отнести:

- показатели среднедушевого дохода (I) потребительских расходов (E) семьи не отражают изменения доходов и расходов, хотя подобные изменения существуют, что подтверждается данными статистики;

- показатель средней стоимости квадратного метра жилья (V) также не отражает изменения стоимости жилой недвижимости, в то время как жилье в Российской Федерации дорожает.

Согласно Федеральной целевой программе «Жилище на 2011-2015 годы. Коэффициент доступности жилья, который является комплексным индикатором, к 2011 году должен быть равен 4,3; к 2012 году – 4,2 [5]. Сравнив данные показатели с полученными показателями по Белгородской, Воронежской и Курской области можно сделать вывод, что во всем рассматриваемых регионах КДЖ значительно ниже установленного госпрограммой. При этом коэффициент, рассчитанный с учетом потребительских расходов, показывает, что в Белгородской и Курской областях доступность жилья повышается, а в Воронежской – снижается.

Из всего вышесказанного следует, что для повышения доступности жилья необходимо воздействовать на один из следующих показателей: уровень потребительских доходов, уровень потребительских расходов, стоимость жилья. Также одним из способов повышения доступности жилья для отдельных категорий граждан может стать субсидирование покупки жилья за счет регионального бюджета.

При этом наиболее эффективным способом является государственно-частное партнерство еще на стадии строительства жилья, что способствует снижению стоимости 1 квадратного метра жилья.

#### Список источников

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа:

<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/dbinet.cgi?pl=1905001>

2. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://belg.gks.ru/>

3. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://voronezhstat.gks.ru/>

4. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Курской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://kurskstat.gks.ru/>

5. Министерство экономического развития Российской Федерации, департамент государственных целевых программ и капитальных вложений, Федеральные целевые программы России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2013/324/>