

Научная статья

УДК 332.85(571.62)

doi:10.22394/1818-4049-2022-98-1-47-59

## **Доступность жилья в Хабаровском крае в условиях реализации национального проекта «Жилье и городская среда»**

**Галина Николаевна Строева**

Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск, Россия, [gstro@mail.ru](mailto:gstro@mail.ru)

**Аннотация.** *Непрекращающийся отток населения в западные регионы страны ставит под угрозу выполнение задач социально-экономического развития Хабаровского края. Доступность жилья является одним из основных факторов закрепления населения в регионе. Поэтому для Хабаровского края решение проблемы доступности жилья имеет особое значение. Уровень обеспеченности населения жильем и его доступность для приобретения в собственность являются индикаторами уровня благосостояния населения, его социальной защищенности и инвестиционной активности. В статье приведены различные подходы к определению понятия «доступность жилья». Сделан анализ состояния жилищного фонда и обеспеченности жильем населения Хабаровского края. Оценка доступности жилья населению проведена с помощью коэффициентов доступности жилья, рассчитанных по двум методикам. Рассмотрены результаты реализации национального проекта «Жилье и городская среда» и государственной программы «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае». Установлено, что не все запланированные показатели госпрограммы в 2018–2020 гг. были достигнуты. В условиях ограниченного предложения и невыполнения планов по объемам ввода жилья в эксплуатацию повышение спроса на жилье на первичном рынке, вызванное реализацией программы «Дальневосточная ипотека», привело к значительному повышению стоимости жилья. Темпы роста цен на жилье опережают темпы роста как средней заработной платы, так и среднедушевых денежных доходов населения. Поэтому значительная часть населения региона испытывает серьезные трудности с приобретением жилья. Для решения выявленных проблем требуется разработка дополнительных мероприятий как на федеральном, так и на региональном уровнях. Даны рекомендации по повышению доступности жилья в Хабаровском крае.*

**Ключевые слова:** *жилищный фонд, обеспеченность жильем, доступность жилья, национальный проект, государственная программа, платежеспособность населения, Хабаровский край*

**Для цитирования:** Строева Г. Н. Доступность жилья в Хабаровском крае в условиях реализации национального проекта «Жилье и городская среда» // Власть и управление на Востоке России. 2022. № 1 (98). С. 47–59. <https://doi.org/10.22394/1818-4049-2022-98-1-47-59>

## Housing affordability in the Khabarovsk territory in the context of implementation of the national project «Housing and Urban Environment»

**Galina N. Stroeva**

The Pacific State University, Khabarovsk, Russia, gstro@mail.ru

**Abstract.** *The incessant outflow of population to the western regions of the country threatens the fulfillment of the tasks of socio-economic development of the Khabarovsk territory. Affordability of housing is one of the main factors for securing the population in the region. Therefore, for the Khabarovsk Territory, solving the problem of affordability of housing is of particular importance. The level of provision of the population with housing and its availability for acquisition of ownership are indicators of the level of well-being of the population, its social security and investment activity. The article presents various approaches to the definition of the concept of «housing affordability». Analysis of the state of housing stock and provision of housing for the population of the Khabarovsk territory is made. The assessment of housing affordability for population was carried out using the housing affordability coefficients calculated using two methods. The results of implementation of the national project «Housing and the urban environment» and the state program «Development of housing construction in the Khabarovsk territory» are considered. It has been established that not all planned indicators of the state program in 2018-2020 have been achieved. In conditions of limited supply and failure to fulfill plans for the volume of housing commissioning, the increase in demand for housing in the primary market, caused by implementation of the Far-Eastern mortgage program, led to a significant increase in housing prices. The growth rates of housing prices outstrip the growth rates of both average wages and average per capita money incomes of the population. Therefore, a significant part of the region's population is experiencing serious difficulties in acquiring housing. To solve the identified problems, it is necessary to develop additional measures both at the federal and regional levels. Recommendations are given to improve the housing affordability in the Khabarovsk territory.*

**Keywords:** *housing stock, housing supply, housing affordability, national project, state program, solvency of the population, the Khabarovsk territory*

**For citation:** Stroeva G. N. Housing affordability in the Khabarovsk territory in the context of implementation of the national project «Housing and Urban Environment» // Power and Administration in the East of Russia. 2022. No. 1 (98). Pp. 47–59. <https://doi.org/10.22394/1818-4049-2022-98-1-47-59>

### **Введение**

В Конституции Российской Федерации закреплено право граждан на жилище. Жилье, наряду с продуктами питания, относится к предметам первой необходимости и считается одной из главных ценностей в современном обществе. Наличие жилья обеспечивает безопасность человека и дает ему ощущение экономической стабильности [Грушина, 2011. С. 142].

Обеспеченность населения жильём является, с одной стороны, одним из ключевых факторов закрепления населения на территории региона, воспроизводства на-

селения, развития экономики и трудового потенциала, а с другой – своеобразным индикатором экономического, социального и демографического развития общества. Проблема закрепления населения особенно остро стоит на Дальнем Востоке, где отток его жителей в другие регионы страны является главной причиной сокращения численности населения. Продолжающийся длительное время существенный миграционный отток населения из стратегически важных регионов Дальнего Востока, обусловленный значительным отставанием этих регионов по ключевым

показателям социально-экономического развития от среднероссийского уровня, в Стратегии пространственного развития Российской Федерации отнесен к основным проблемам пространственного развития страны<sup>1</sup>.

Несмотря на то, что переход к рыночной экономике позволил увеличить число способов приобретения жилья, для большей части жителей российских регионов оно продолжает оставаться недоступным. В настоящее время основная причина этого – ограниченное предложение жилья по завышенным ценам. Высокая стоимость жилья – одна из основных причин миграции населения из Хабаровского края в западные регионы России.

Цель данной работы – провести анализ влияния реализации национального проекта «Жилье и городская среда» на доступность жилья в Хабаровском крае.

### **Обзор литературы**

Проблемы доступности жилья и ее оценки нашли отражение в трудах многих российских исследователей. Анализ достоинств и недостатков различных методик оценки доступности жилья проведен, например, в работах Л. Р. Мустафиной [Мустафина, 2014], Л. Ю. Руди и Т. А. Тропниковой [Руди, Тропникова, 2012]. Авторы приходят к выводу, что большая часть методик расчета коэффициента доступности жилья предполагает определение числа лет, необходимых для приобретения жилья в собственность.

Проведя детальный анализ различных методик расчета коэффициентов доступности жилья М. М. Ахмадеева и Д. Н. Андреева внесли уточнения в формулы расчета некоторых из них, предложив учитывать состав домохозяйств, число лет, необходимых для накопления первоначального взноса для получения ипотечного кредита, а также все расходы, возникающие в процессе оформления кредита и сделки купли-продажи [Ахмадеева, Андреева, 2017]. О. С. Голубова при оценке доступности жилья счи-

тает необходимым учитывать кроме единовременных затрат на строительство или приобретение жилья, периодические затраты жизненного цикла объектов недвижимости [Голубова, 2021]. О. В. Рабцевич и А. А. Уварова разработали методике интегральной оценки доступности жилья на рынках жилья и жилищных услуг на основе метода суммы рангов [Рабцевич, Уварова, 2020. С. 39].

На решение проблемы обеспечения доступным жильем российских граждан направлена реализация национального проекта «Жилье и городская среда» (далее – Нацпроект), начавшаяся в 2019 г. Первые итоги и проблемы его реализации отражены, например, в работах И. А. Кириченко [Кириченко, 2020], Д. О. Смирновой, О. Е. Чуйкова и А. П. Абрамова [Смирнова, Чуйков, Абрамов, 2020].

Доступность жилья в качестве индикатора развития жилищной сферы применяется международными организациями для оценки уровня жизни населения и проведения межстрановых сравнений (ООН, ОЭСР). Органы государственного управления используют коэффициенты доступности жилья для оценки эффективности реализации документов стратегического планирования и программно-целевого управления.

В настоящее время на законодательном уровне понятие «доступность жилья» не закреплено, однако оно используется в государственных программах (далее – Госпрограмма) и документах стратегического планирования. Обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан в соответствии с Госпрограммой РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» – основной приоритет государственной политики в жилищной сфере<sup>2</sup>.

В научных источниках встречаются различные подходы к толкованию понятия «доступность жилья» (ДЖ) (табл. 1).

На наш взгляд, под доступностью жи-

<sup>1</sup> Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р. URL: <https://docs.cntd.ru/document/552378463?marker=6560Ю> (дата обращения 14.02.2022).

<sup>2</sup> Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710. URL: <https://docs.cntd.ru/document/556184998> (дата обращения 14.02.2022).

Таблица 1

**Подходы к определению доступности жилья**

<b>Автор</b>	<b>Определение</b>
Грушина О. В. [Грушина, 2011. С. 143]	ДЖ – характеристика экономической системы государства, характеризующая ее способность обеспечить жильем в соответствии с установленным нормативом всех граждан данной страны, любого социального положения и возраста
Черепович А. В. [Черепович, 2013. С. 40]	ДЖ – интегральный показатель, характеризующий влияние различных факторов на способность домохозяйств с различным уровнем доходов приобретать жилье в собственность или арендовать его в конкретном регионе
Леонова Л. Б., Засухина В. С. [Леонова, Засухина, 2016. С. 112]	ДЖ – многофакторная категория, характеризующая не только возможности свободного приобретения жилья, но и его содержания и обслуживания
Пухова В. В., Кашина Е. В., Саенко И. А., Крелина Е. В. [Пухова, Кашина, Саенко, Крелина, 2021. С. 84]	ДЖ – способность домохозяйств на различных условиях выплачивать стоимость приобретаемого объекта жилой недвижимости в собственность или на условиях коммерческого найма в соответствии с выбранным комфортом и качеством
Голубова О. С. [Голубова, 2021. С. 29]	ДЖ – стоимость владения жильем, включающая затраты на приобретение и эксплуатацию жилья, текущий и капитальный ремонт, на разборку существующего жилого здания для строительства нового жилья

*Источник: составлено автором.*

ля следует понимать возможности населения приобретать жилье в собственность или арендовать его на условиях социального или коммерческого найма, а также оплачивать расходы, связанные с его эксплуатацией (на оплату жилищно-коммунальных услуг, налога на имущество, затрат на ремонт).

#### **Информационная база**

Одной из девяти национальных целей развития РФ до 2024 г., обозначенных в Указе Президента РФ № 204 от 7 мая 2018 г., было ежегодное улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей<sup>3</sup>. Указом Президента РФ № 474 от 21.07.2020 г. определено пять национальных целей развития РФ до 2030 г. и установлены целевые показатели их достижения. Для оценки достижения на-

циональной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» предложено использовать два показателя: ежегодное улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год<sup>4</sup>.

Достижение целей Нацпроекта «Жилье и городская среда» обеспечивается путем реализации четырех федеральных проектов: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Основным механизмом реализации Нацпроекта является Госпрограмма «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». Указ Президента РФ от 7 мая 2018 года № 204. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/43027> (дата обращения 25.11.2021).

<sup>4</sup> «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года». Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/63714.html/> (дата обращения 25.11.2021).

<sup>5</sup> Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1710. URL: <https://docs.cntd.ru/document/556184998> (дата обращения 14.02.2022).



Большинство российских регионов реализуют региональные проекты с названиями, аналогичными федеральным проектам. В Хабаровском крае в настоящее время выполняется четыре региональных проекта: «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», «Чистая вода» в рамках двух государственных программ: «Формирование современной городской среды» и «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае».

Анализ состояния жилищного фонда Хабаровского края и доступности жилья проведен по официальным данным Федеральной службы государственной статистики, Фонда «Институт экономики города», отчетам о ходе реализации государственной программы «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае» за 2018–2020 гг.

При выполнении исследования использовались методы системного и сравнительного анализа.

#### **Состояние жилищного фонда и обеспеченность жильем населения Хабаровского края**

Для оценки состояния жилищного фонда региона используются количественные (общая площадь жилищного фонда; объем ввода жилья; объем ввода жилья на 1000 жителей; площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя) и качественные (благоустройство и степень износа жилищного фонда; число комнат; материал стен и др.) характеристики.

Общая площадь жилищного фонда Хабаровского края за пять лет выросла на 3,7%, с 31 115,6 тыс. м<sup>2</sup> в 2016 г. до 32 164,6 тыс. м<sup>2</sup> в 2020 г. В среднем по России прирост площади жилищного фонда составил 7,6%, а по Дальневосточному федеральному округу (далее – ДФО) – 3,7%. По размеру жилищного фонда, составившего в 2020 г. 16,3% от жилищ-

ного фонда округа, край занимает второе место в ДФО. Доля жилищного фонда Хабаровского края от всех жилых помещений, находящихся на территории России, сократилась за пять лет с 0,85% до 0,81%. Основная часть жилищного фонда края (свыше 82%) сконцентрирована в городских поселениях.

В структуре краевого жилищного фонда по формам собственности преобладает частный жилищный фонд, его доля выросла с 81,1% в 2016 г. до 82,6% в 2020 г. Основная часть жилищного фонда находится в собственности граждан. Для сравнения, в среднем по России гражданам принадлежит 90% жилищного фонда страны, а в ДФО – 84% жилищного фонда округа<sup>6</sup>.

Анализ благоустройства краевого жилищного фонда показал, что жилищные условия населения постепенно улучшаются. В 2020 г. было оборудовано водопроводом 83,2% жилых помещений, канализацией – 82,7%, отоплением – 86,6%, газом – 59,4%, ваннами – 80,2%, горячим водоснабжением – 78,9%, напольными электроплитами – 26,5%. Доля жилья со всем комплексом оборудования составила 74,2%<sup>7</sup>. Все показатели благоустройства краевого жилищного фонда незначительно, но лучше среднероссийских. Население городских поселений обеспечено благоустроенным жильем значительно лучше, чем в сельских поселениях.

В составе жилищного фонда Хабаровского края пока еще преобладают дома, построенные в 1971–1995 гг., их доля на начало 2020 г. составила 50,8%. Жилищный фонд представлен кирпичными (45,2%), панельными (34,4%) и деревянными (14,5%) домами, а также домами из других материалов (5,9%). Более 65% всех жилых домов (без учета аварийных) – это дома с износом менее 30%<sup>8</sup>.

Строительство жилья в регионе в настоящее время финансируется из разных источников, но в основном за счет средств населения и частных организа-

<sup>6</sup> Социальное положение и уровень жизни населения России 2021 г. URL: [https://gks.ru/bgd/regl/b21\\_44/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b21_44/Main.htm) (дата обращения 14.02.2022).

<sup>7</sup> Хабаровский край: Стат. ежегодник. URL: <https://habstat.gks.ru/folder/66942> (дата обращения 14.02.2022).

<sup>8</sup> О наличии и состоянии жилищного фонда в Хабаровском крае на 01.01.2020. URL: <https://habstat.gks.ru/storage/mediabank/1> (дата обращения 14.02.2022).

ций. Максимальный вклад в развитие жилищного строительства в Хабаровском крае был внесен государством в 2016 и 2018 гг., когда было введено соответственно 58,6 тыс. м<sup>2</sup> (16% от объема введенного жилья) и 56,9 тыс. м<sup>2</sup> (20,8%) жилья за счет средств организаций, находящихся в федеральной собственности; 23,3 тыс. м<sup>2</sup> (6,4% от объема введенного жилья) и 19,6 тыс. м<sup>2</sup> (7,2%) жилья за счет средств организаций, находящихся в муниципальной собственности. На средства организаций, принадлежащих субъектам РФ, введено только 2,9 тыс. м<sup>2</sup> жилья в 2018 г. и 0,2 тыс. м<sup>2</sup> в 2019 гг. Максимальный объем жилья, введенного на средства организаций, находящихся в частной собственности, составил 135,6 тыс. м<sup>2</sup> (46% от объема введенного жилья) в 2019 г.<sup>9</sup>

Площадь жилья, введенного в эксплуатацию в Хабаровском крае за счет собственных и привлеченных средств населения, сократилась на 25,8%, при этом его доля в общем объеме введенного жилья составила в 2020 г. 50,6%. В целом по краю объем ввода жилья за пять лет сократился на 37,4% и составил в 2020 г. только 229,3 тыс. м<sup>2</sup> (табл. 2).

Средняя площадь квартир в новостройках Хабаровского края в течение 2016–2020 гг. составила 72,6 м<sup>2</sup>. В структуре квартир по числу комнат пре-

обладают однокомнатные квартиры, их минимальная доля была 38,9% в 2016 г., а максимальная – 46,1% в 2017 г., доля четырехкомнатных квартир колеблется от 10,7% до 13,3%. В стадии незавершенного строительства на конец 2020 г. находился 61 дом общей площадью 446,4 тыс. м<sup>2</sup>.<sup>9</sup>

В течение анализируемого периода в крае наблюдается устойчивая тенденция повышения обеспеченности населения жильем. Это происходит в результате действия двух факторов: строительства нового жилья (общая площадь жилья за 5 лет увеличилась на 3,7%) и устойчивого сокращения численности постоянного населения (за 2016–2020 гг. жителей края стало на 2,4% меньше). Однако по величине данного показателя Хабаровский край отстает от среднероссийского уровня. Прирост общей площади жилья, приходящейся на одного жителя, в крае за пять лет составил 6%. В среднем по стране обеспеченность населения жильем выросла на 8%, с 24,9 м<sup>2</sup> на человека в 2016 г. до 26,9 м<sup>2</sup> на человека в 2020 г.

Стратегией развития жилищной сферы РФ на период до 2025 г. поставлена задача обеспечить население жильем площадью 30 м<sup>2</sup> на человека, что соответствует среднему уровню обеспеченности населения жильем в восточно-европейских странах<sup>10</sup>. При сохранении

Таблица 2

**Показатели обеспечения населения Хабаровского края жильем  
в 2016–2020 гг.**

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на конец года	13 883	13 842	17 381	16 991	16 923
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год	1026	921	1354	1185	791
Объем ввода жилья, тыс. м <sup>2</sup> , всего	366,2	269,7	273,8	294,5	229,3
в том числе населением за счет собственных и привлеченных средств	156,5	128,9	120,9	117,8	116,1
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года), м <sup>2</sup>	23,3	23,5	23,8	24,1	24,7

Источник: Хабаровский край: Стат. ежегодник. URL: <https://habstat.gks.ru/folder/66942> (дата обращения 14.02.2022).

<sup>9</sup> Хабаровский край: Стат. ежегодник. URL: <https://habstat.gks.ru/folder/66942> (дата обращения 14.02.2022).

<sup>10</sup> Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/15909/> (дата обращения 14.02.2022).

объемов ввода жилья на уровне 2017–2020 гг. эта задача в крае не сможет быть выполнена.

#### Оценка доступности жилья

Для оценки доступности жилья используются различные показатели. К самым простым из них можно отнести долю населения, обеспеченного жильем в размере, соответствующем установленным нормативам, и размер жилой площади, которая может быть приобретена физическим лицом за одну месячную заработную плату (исчисляется путем деления среднемесячной заработной платы на среднюю цену 1 м<sup>2</sup> жилья) [Минченко, Ноздрин, 2013].

Как показывают данные таблицы 3, среднемесячная заработная плата работников в Хабаровском крае (ХК) выше, чем в среднем по стране. За пять лет среднемесячная заработная плата работников в Хабаровском крае выросла на 32%, а в среднем по РФ – на 40%, в результате разрыв в заработной плате сократился на 6 п. п. с 9% в 2016 г. до 3% в 2020 г.

Средняя цена одного квадратного метра жилья в Хабаровском крае в течение анализируемого периода была выше, чем в среднем по России как на первичном (в среднем на 11%), так и на вторичном рынке жилья (в среднем на 18%). В Хабаровском крае темп роста среднемесячной заработной платы отстает от темпов ро-

ста цен на жилье как на первичном (за пять лет прирост составил 45,5%), так и на вторичном (за пять лет прирост составил 37,6%) рынке. В среднем по России ситуация несколько иная, цены на первичном рынке жилья за пять лет выросли на 48,2% (что выше темпа прироста заработной платы), а на вторичном рынке – на 23,6%. Поэтому уровень доступности жилья в Хабаровском крае практически все время ниже, чем в среднем по стране. На рисунке 1 видно, что на первичном рынке жилья в крае в 2017 г. произошло незначительное снижение цены.

В 2020 г. цена квадратного метра жилья выросла сразу на 23% как в крае, так и в среднем по стране. Такой рост цены обусловлен резким повышением спроса на жилье на первичном рынке, вызванным введением в крае льготных ставок по ипотечным кредитам, предоставляемым молодым семьям в рамках программ «Дальневосточная ипотека» (2%), «Семейная ипотека» (5%), «Сельская ипотека» (до 3%), ипотечный кредит по льготной процентной ставке (6,5%).

По показателю «Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств» ситуация в Хабаровском крае стабильно лучше, чем в среднем по России (рис. 2).

Таблица 3

#### Отдельные показатели уровня жизни населения и доступности жилья в РФ и Хабаровском крае в 2016–2020 гг.

Показатель	Регион	2016	2017	2018	2019	2020
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	ХК	40109	42465	47153	50213	53113
	РФ	36709	39167	43724	47867	51344
Средняя цена 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, руб.	ХК	60859,6	60343,4	67962,4	72031,2	88590,8
	РФ	53287	56882	61832	64059	79003
Средняя цена 1 м <sup>2</sup> жилья на вторичном рынке, руб.	ХК	59387,2	60535,9	64575,1	71791,0	81713,5
	РФ	53983	52350	54924	58528	66712
Площадь жилья, приобретаемого за одну месячную заработную плату на первичном рынке, м <sup>2</sup>	ХК	0,66	0,70	0,69	0,70	0,60
	РФ	0,69	0,69	0,71	0,75	0,65
Площадь жилья, приобретаемого за одну месячную заработную плату на вторичном рынке, м <sup>2</sup>	ХК	0,68	0,70	0,73	0,70	0,65
	РФ	0,68	0,75	0,80	0,82	0,77

Источник: составлено и рассчитано автором по: Регионы России. Социально-экономические показатели. URL: [https://gks.ru/bgd/regl/b20\\_14p/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b20_14p/Main.htm). Хабаровский край. Статистический ежегодник. URL: <https://habstat.gks.ru/folder/66942> (дата обращения 14.02.2022).

Для оценки эффективности реализации Госпрограммы (ГП) «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае» используется коэффициент доступности жилья (КДЖ по методике ГП Хабаровского края), показывающий число лет, за которое среднестатистическая семья из трех человек может накопить денежные средства, необходимые для приобретения в собственность квартиры площадью 54 м<sup>2</sup> (соответствующей социальному стандарту из расчета 18 м<sup>2</sup> на человека), по средней рыночной цене 1 м<sup>2</sup> за год, рассчитанной по формуле средней арифметической из средних цен 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынке, при условии, что все доходы се-

мьи будут направлены на достижение этой цели. Коэффициент исчисляется по формуле<sup>11</sup>:

$$КДЖ = \frac{(Ц_{\text{ПР}} + Ц_{\text{ВР}}) / 2 \times 54}{СДД_{\text{М}} \times 12 \times 3},$$

где  $Ц_{\text{ПР}}$  и  $Ц_{\text{ВР}}$  – средняя за год цена 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынке (руб.);  $СДД_{\text{М}}$  – средний денежный доход в месяц на человека (руб.); 54 – площадь квартиры (м<sup>2</sup>); 3 – число членов семьи; 12 – число месяцев.

На наш взгляд, расчет коэффициента доступности жилья следует проводить отдельно для каждого рынка, так как квартиры приобретаются либо в новостройках, либо на рынке вторичного жилья по ценам, действующим на этих

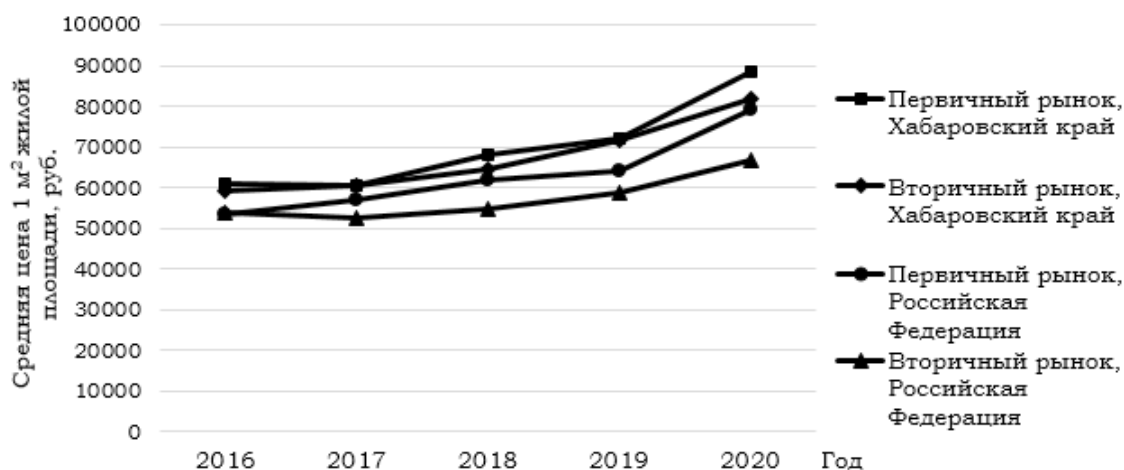


Рис. 1. Динамика средней цены 1 м<sup>2</sup> на рынке жилья в Хабаровском крае и РФ

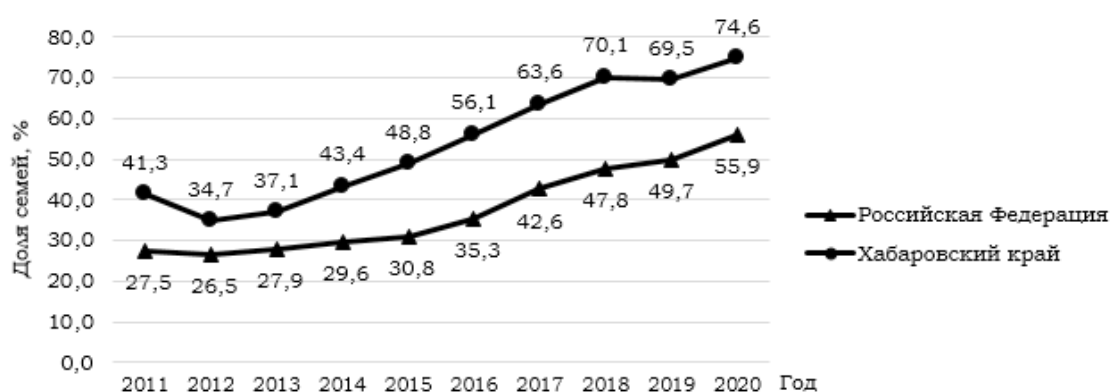


Рис. 2. Динамика доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, в РФ и Хабаровском крае в 2011–2020 гг.

<sup>11</sup> Об утверждении государственной программы Хабаровского края «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае»: постановление Правительства Хабаровского края от 22 июня 2012 г. N 205-пр. URL: <https://docs.cntd.ru/document/995153589> (дата обращения 14.02.2022).



рынках. Использование усредненной цены искажает реальное положение дел, так как цены на первичном рынке все время выше цен на вторичном рынке. Кроме того, один из целевых показателей Нацпроекта «Жилье и городская среда» – средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> модельного жилья на первичном рынке. В расчетах КДЖ также необходимо учитывать хотя бы минимальные потребительские расходы. Поэтому получить более реальную картину позволяет модифицированный КДЖ, исчисляемый по формуле:

$$КДЖ_M = \frac{\bar{Ц}_{x54}}{(\bar{СДД}_M - \bar{ПМ}_M) \times 12 \times 3},$$

где  $\bar{ПМ}_M$  – величина среднемесячного прожиточного минимума на 1 человека (рублей).

Результаты расчета коэффициента доступности жилья по двум методикам приведены в таблице 4.

В соответствии с международной классификацией жилье считается доступным, если для накопления средств на его приобретение требуется менее 3-х лет. Значения КДЖ, рассчитанного по методике ГП Хабаровского края, в 2016–2019 гг. соответствовали этому условию. Начиная с 2018 г. из-за роста цен величина КДЖ росла и в 2020 г. достигла значения

3,1 года, это значит, что жилье стало не очень доступным для жителей края со среднедушевыми денежными доходами. Значения КДЖ<sub>М</sub>, находящиеся в интервале от 3 до 4 лет, говорят о том, что в 2016–2019 гг. для жителей края жилье было не очень доступно, а в 2020 г. они стали испытывать серьезные осложнения с приобретением жилья.

В 2020 г. среднедушевые денежные доходы у 37,4% населения Хабаровского края были ниже 27 000 рублей в месяц, а у 12% населения – ниже прожиточного минимума (население с таким уровнем дохода никогда не сможет купить жилье). Величина медианного среднедушевого денежного дохода составила 33 451,1 рублей в месяц<sup>11</sup>. Это значит, что у половины населения Хабаровского края среднедушевые денежные доходы значительно ниже тех, что учитываются при расчете КДЖ (41 740,1 рублей в месяц).

Приобретение жилья в собственность осуществляется населением за счет собственных и заемных денежных средств. Развитию ипотечного кредитования в Хабаровском крае способствует реализация регионального проекта «Ипотека».

Еще один показатель эффективности реализации Госпрограммы «Развитие жилищного строительства в Хабаров-

Таблица 4

**Динамика коэффициента доступности жилья в Хабаровском крае**

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	36565,3	37097,8	39083,7	41459,0	41740,1
Величина прожиточного минимума, руб. в месяц	13018	12954	13295	14328	15307
Средняя цена 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, руб.	60859,6	60343,4	67962,4	72031,2	88590,8
Средняя цена 1 м <sup>2</sup> жилья на вторичном рынке, руб.	59387,2	60535,9	64575,1	71791,0	81713,5
КДЖ по методике ГП Хабаровского края	2,5	2,4	2,5	2,6	3,1
КДЖ <sub>М</sub> на первичном рынке жилья	3,9	3,7	4,0	4,0	5,0
КДЖ <sub>М</sub> на вторичном рынке жилья	3,8	3,8	3,8	4,0	4,6

Источник: Составлено и рассчитано автором по: Хабаровский край. Статистический ежегодник. URL: <https://habstat.gks.ru/folder/66942> (дата обращения 14.02.2022).

<sup>11</sup> Регионы России. Социально-экономические показатели – 2020 г. URL: [https://gks.ru/bgd/regl/b20\\_14p/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b20_14p/Main.htm) (дата обращения 14.02.2022).

ском крае» – доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, рассчитывается по данным Росстата и его территориальных органов о распределении домохозяйств по величине среднемесячного дохода, путем сравнения его с величиной минимального совокупного дохода (П), необходимого семье из трех человек для приобретения квартиры нормативной площадью 54 м<sup>2</sup> и рассчитываемого по формуле<sup>11</sup>:

$$П = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \cdot 100\%}\right)^{-t \times 12}} \times \frac{100\%}{PI},$$

где LTV – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (%);

P – средняя рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, равная средней арифметической из средних цен на первичном и вторичном рынках жилья (рублей в среднем за год);

i – процентная ставка по кредиту (% в год);

t – срок предоставления кредита (лет);

PI – доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах семьи (%).

В таблице 5 приведены показатели, характеризующие первые итоги реализации Нацпроекта «Жилье и городская среда» в Хабаровском крае.

Как видно из таблицы 5, запланированное значение КДЖ было достигнуто только в 2018 г. Повышение КДЖ вызвано ростом цены 1 м<sup>2</sup> жилья, а в 2020 г. еще и снижением реальных располагаемых денежных доходов населения на 4,7%.

План по объему ввода жилья не был выполнен ни разу из-за низких темпов строительства и переноса сроков строительства застройщиками.

Перевыполнение плана по количеству и объему выданных ипотечных кредитов в 2018 г. обусловлено снижением средней ставки процента с 10,5% в 2017 г. до 9,5% в 2018 г., а также реализацией программы «семейной» ипотеки по ставке 6%. Сокращение количества предоставленных кредитов в 2019 г. вызвано ростом цены 1 м<sup>2</sup> жилья и уменьшением количества рефинансированных кредитов. Средняя

Таблица 5

**Показатели реализации Госпрограммы «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае» в 2018–2020 гг.**

Показатель	2018		2019		2020	
	план	факт	план	факт	план	факт
Коэффициент доступности жилья	2,5	2,5	2,5	2,6	2,8	3,3
Объем ввода жилья, тыс. м <sup>2</sup>	293,0	273,8	300,0	294,5	271,0	229,3
<b>Реализация РП «Жилье»</b>						
Ввод жилья в рамках мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ	–	–	–	–	33,9	22,6
<b>Реализация РП «Ипотека»</b>						
Количество предоставленных ипотечных кредитов на первичном рынке, тыс. ед.	–	–	1,8	1,9	1,9	3,6
Объем выданных ипотечных кредитов в крае, млн руб.	23 600	31 087	28 000	28 924	30 000	47 321
Количество предоставленных ипотечных кредитов в крае, шт.	11 800	14 045	12 600	11 865	12 800	16 811
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, %	56,0	44,5	49,5	49,5	49,1	54,4

Источник: Отчеты о ходе реализации государственной программы «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае» в 2018, 2019 и 2020 гг. URL: <https://www.khabkrai.ru/khabarovsk-krai/Proekty/Gosudarstvennye-celevye-programmy/592> (дата обращения 14.02.2022).

процентная ставка по ипотечным кредитам за 2019 г. составила 9,94%. В рамках программы «Семейная ипотека» было выдано 145 ипотечных кредитов (общим объемом 418,0 млн рублей) по ставке 6% и 63 кредита – по ставке 5% (155,0 млн рублей). С декабря 2019 г. в крае реализуется программа «Дальневосточная ипотека». По этой программе 47 семей получили ипотечный кредит на общую сумму 184,6 млн рублей для приобретения жилья на первичном рынке по ставке 2%.

Благодаря реализации программы «Дальневосточная ипотека» за 2020 г. в крае было выдано 2 156 ипотечных кредитов на сумму 8,0 млрд рублей. Средняя сумма кредита составила 3,7 млн рублей.

В целом для Хабаровского края характерен незначительный объем кредитования строящегося жилья; в общем объеме выданных ипотечных кредитов доля кредитов на строительство жилья выросла с 14,5% в 2018 г. до 21,4% в 2020 г.

#### **Выводы и предложения**

По результатам оценки эффективности реализации госпрограмм, проведенной министерством экономического развития Хабаровского края, Госпрограмма «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае» по итогам 2018-2022 гг. признана недостаточно эффективной, так как по ряду показателей не были достигнуты запланированные значения.

Недостаточные объемы строительства и ввода жилья в эксплуатацию затрудняют реализацию программы «Дальневосточная ипотека», по условиям которой льготный ипотечный кредит по ставке 2% жители городов и городских поселений

могут получить только на приобретение квартиры на первичном рынке (в строящихся домах или новостройках) и на индивидуальное жилищное строительство. Основная часть жилья строится в городах Хабаровск и Комсомольск-на-Амуре. Желание воспользоваться правом на льготный ипотечный кредит побуждает молодые семьи к переезду в эти города. В результате внутрирегиональной миграции сокращается численность постоянного населения малых городов Хабаровского края. Поэтому на законодательном уровне следует рассмотреть возможности предоставления ипотечного кредита по ставке 2% на жилье, приобретаемое на вторичном рынке для жителей малых городов края.

Значительная часть населения Хабаровского края продолжает испытывать трудности с приобретением жилья. Повышение цен на жилье способствует увеличению времени, необходимого для накопления денежных средств на первоначальный взнос для получения ипотечного кредита.

Лица с доходами ниже прожиточного минимума могут улучшить свои жилищные условия только по договору социального найма жилья. Однако нацпроектом не предусмотрены меры для повышения уровня обеспеченности жильем населения с низкими доходами. Поэтому в федеральные и региональные проекты необходимо вносить мероприятия по строительству социального жилья как основного инструмента обеспечения жильем граждан, чьи доходы недостаточны для приобретения жилья за счет собственных и заемных средств.

#### **Список источников:**

1. Ахмадеева М. М., Андреева Д. Н. Финансовая доступность жилья на первичном рынке: методические проблемы определения и новации в их решении // Инновационное развитие экономики. 2017. № 2 (38). С. 17–31.
2. Голубова О. С. Оценка доступности жилья на основании методики стоимости жизненного цикла // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2021. Т. 17, № 4. С. 24–31. DOI: 10.22213/2618-97632021-4-24-31.
3. Грушина О. В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). 2011. № 6 (80). С. 140–146.
4. Кириченко И. А. Реализация национальных проектов Российской Федера-

ции в условиях 2020 года // Развитие и безопасность. 2020. № 4 (8). С. 68–77. DOI 10.46960/2713-2633\_2020\_4\_68.

5. Леонова Л. Б., Засухина В. С. Критерии доступности жилья в России // Экономический анализ: теория и практика. 2016. № 12(459). С. 111–124.

6. Минченко М. М., Ноздрина Н. Н. О методах оценки доступности жилья для населения: сравнительный анализ // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2013. Т. 11. С. 48–70.

7. Мустафина Л. Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Проблемы современной экономики. 2014. № 1 (49). С. 185–188.

8. Пухова В. В., Кашина Е. В., Саенко И. А., Крелина Е. В. Исследования уровня доступности жилья для населения города Красноярск // Наука и бизнес: пути развития. 2021. № 10 (124). С. 84–92.

9. Рабцевич О. В., Уварова А. А. Доступность жилья в регионах России: анализ и интегральная оценка // Экономика строительства и природопользования. 2020. № 4 (77). С. 39–49.

10. Руди Л. Ю., Тропникова Т. А. Доступность жилья для населения Новосибирской области: методические подходы // Вестник НГУЭУ. 2012. № 2. С. 158–167.

11. Смирнова Д. О., Чуйков О. Е., Абрамов А. П. Национальные проекты как инструмент государственной социальной политики в Российской Федерации // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. 2020. № 10(2). С. 165–174.

12. Черепович А. В. Современные методы измерения доступности жилья // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2013. № 7(145). С. 39–49.

#### References:

1. Ahmadeeva M. M., Andreeva D. N. Financial accessibility of housing in the primary market: methodological problems of definition and innovations in their solution *Innovacionnoe razvitie ekonomiki* [Innovative development of the economy], 2017, no. 2 (38), pp. 17–31. (In Russian).

2. Holubava O. S. Assessment of accessibility of housing based on life cycle cost methodology *Social'noekonomicheskoe upravlenie: teoriya i praktika* [Socio-economic management: theory and practice], 2021, vol. 17, no. 4, pp. 24–31. DOI: 10.22213/2618-97632021-4-24-31. (In Russian).

3. Grushina O. V. Housing affordability as feature of state's economic system *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii* [Izvestiya of Irkutsk state economics academy], 2011, no. 6 (80), pp. 140–146. (In Russian).

4. Kirichenko I. A. Implementation of national projects of the Russian Federation in the conditions of 2020 *Razvitiye i bezopasnost'* [Development and security], 2020, no № 4 (8), pp. 68–77. DOI 10.46960/2713-2633\_2020\_4\_68. (In Russian).

5. Leonova L. B., Zasukhina V. S. Criteria for affordable housing in Russia *Ekonomicheskiy analiz: teoriya i praktika* [Economic Analysis: Theory and Practice], 2016, no 12, pp. 111–124. (In Russian).

6. Minchenko M. M., Nozdrina N. N. Methods for estimation of housing affordability for the population: a comparative analysis *Nauchnyye trudy: Institut narodnokhozyaystvennogo prognozirovaniya RAN* [Scientific articles: Institute of economic forecasting Russian academy of sciences], 2013, T. 11, pp. 48–70. (In Russian).

7. Mustafina L. R. Determination of housing affordability for the population: methodological aspects *Problemy sovremennoj jekonomiki* [Problems of modern economy], 2014, no. 1 (49), pp. 185–188. (In Russian).

8. Pukhova V. V., Kashina E. V., Saenko I. A., Krelina E. V. The research into housing affordability for Krasnoyarsk population *Nauka i biznes: puti razvitiya* [Science and business: Ways of Development], 2021, no. 10 (124), pp. 84–92. (In Russian).

9. Rabtsevich O. V., Uvarova A. A. Housing affordability in Russian regions: analysis



and aggregate assessment *Ekonomika stroitel'stva i prirodopol'zovaniya* [Construction economic and environmental management], 2020, no 4 (77), pp. 39–49. (In Russian).

10. Rudi L. Yu., Tropnikova T. A. [Accommodation procurability in No-voibirsk region: methodic approaches *Vestnik NGUEU* [Bulletin of the No-voibirsk State University of economics and management], 2012, no 2, pp. 158–167. (In Russian).

11. Smirnova D. O., Chuikov O. E., Abramov A. P. National projects as a tool of state policy in the Russian Federation of management *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika. Sotsiologiya. Menedzhment* [Proceedings of the South-west State University. Series: Economics, Sociology and Management], 2020, no 10 (2). pp. 165–174. (In Russian).

12. Cherepovich A. V. Modern methods for estimation of housing affordability *Finansovaya analitika: problemy i resheniya* [Financial Analytics: Problems and Solutions], 2013, no 7 (145), pp. 39–48. (In Russian).

Статья поступила в редакцию 22.02.2022; одобрена после рецензирования 12.03.2022; принята к публикации 14.03.2022.

The article was submitted 22.02.2022; approved after reviewing 11.03.2022; accepted for publication 14.03.2022.

#### **Информация об авторе**

Г. Н. Строева – канд. социол. наук, доцент, доцент кафедры экономической теории и национальной экономики, Тихоокеанский государственный университет.

#### **Information about the author**

G. N. Stroeveva – Candidate of Sociology, associate professor, associate professor of the economic theory and national economy chair, The Pacific State University.