

МЕТОДЫ И ИНСТРУМЕНТЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА РЕШЕНИЯ ЖИЛИШНЫХ ПРОБЛЕМ В СУБЪЕКТАХ СИБИРСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА*

А. П. Чернявский

Владимирский городской ипотечный фонд,
Владимир, Россия

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
Москва, Россия

Т. В. Пирогова

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
Москва, Россия

В статье рассмотрены вопросы доступности жилья для граждан Сибирского федерального округа, реализации действующих ипотечных и неипотечных программ на его территории, дана оценка рейтинга субъектов Российской Федерации по доступности жилья; проанализированы результаты расчетов показателя доступности жилья по методике Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстроя России), обозначены проблемы недостаточности мер со стороны государства для повышения доступности жилья.

Ключевые слова: доступное жилье, ипотечные программы, неипотечные программы, оценка доступности жилья.

В России приобретение собственного жилья является одной из самых острых проблем для большинства семей, которая не теряет своей актуальности на протяжении десятилетий вне зависимости от внутренней и внешней политики, санкционного давления и текущей экономической ситуации.

Финансовый механизм решения жилищной проблемы включает широкий спектр методов и инструментов. Разные источники информации подтверждают тезис о том, что несмотря на ряд ощутимых мероприятий и действий со стороны государства, общая доступность жилья для населения весьма ограничена. В последние два года на фоне усиления мер в рамках жилищной политики ситуация кардинально не изменилась, при этом отметим, что зафиксирован стремительный рост цен на жилье.

Среди критериев доступности жилья основным можно выделить, прежде всего, его стоимость. Факторами, влияющими на доступность (кроме

стоимости), выступают местоположение и качество жилья, транспортная инфраструктура, экологическая обстановка, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п.

Программа льготной ипотеки, стартовавшая весной 2020 года в период пандемии и призванная улучшить жилищные условия населения, в действительности осложнила ситуацию, так как спровоцировала рост стоимости недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынках. Известно, что не все российские семьи в силу различных причин могут использовать возможности ипотечных программ и вынуждены копить на квартиру, зачастую уступая в борьбе с инфляцией.

Далее определим спектр мероприятий, реализуемых органами власти на субфедеральном уровне с помощью программных и иных инструментов (табл. 1) и оценим положение регионов Сибирского федерального округа (СФО) по показателям доступности жилья.

* Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансового университета при Правительстве Российской Федерации.

Таблица 1

**Действующие ипотечные и неипотечные программы повышения доступности жилья
в регионах Сибирского федерального округа Российской Федерации**

Регион	Ипотечные программы	Неипотечные программы	Реквизиты правового акта, регламентирующего программу
1	2	3	4
Республика Алтай	Ежемесячная субсидия на оплату части процентов по ипотеке в Республике Алтай		Постановление Правительства Республики Алтай от 29 июля 2020 г. № 242 (ред. от 23.12.2022) «Об утверждении Порядка предоставления поддержки граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования в Республике Алтай в рамках реализации индивидуальной программы социально-экономического развития Республики Алтай на 2020-2024 годы, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 9 апреля 2020 г. № 937»
		Дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей в Республике Алтай	Закон Республики Алтай от 08 июля 2011 г. № 44-РЗ (ред. от 26.06.2023) «О дополнительных мерах поддержки семей, имеющих детей, на территории Республики Алтай»
Республика Тыва		Меры социальной поддержки отдельных категорий семей в Республике Тыва	Закон Республики Тыва от 28 октября 2011 г. № 937 ВХ-1 (ред. от 03.06.2022) «О мерах социальной поддержки отдельных категорий семей в Республике Тыва»
	Подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей в Республике Тыва»; «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Республике Тыва»		Постановление Правительства Республики Тыва от 9 декабря 2020 г. № 616 (ред. от 07.06.2022) «Об утверждении государственной программы Республики Тыва "Обеспечение жителей Республики Тыва доступным и комфортным жильем на 2021–2025 годы"»
Республика Хакасия		Дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей в Республике Хакасия	Закон Республики Хакасия от 8 июля 2011 г. № 64-ЗРХ (ред. от 10.04.2023) «О дополнительных мерах социальной поддержки многодетных семей в Республике Хакасия»
	Предоставление компенсаций затрат на уплату процентов и предоставление социальных выплат, связанных с приобретением и строительством жилья		Постановление Правительства Республики Хакасия от 27 октября 2015 г. № 555 (ред. от 06.04.2023) «Об утверждении государственной программы Республики Хакасия "Жилище"»
Алтайский край	Льготная ипотека для молодых учителей в Алтайском крае		Постановление Правительства Алтайского края от 15 июня 2020 г. № 266 (ред. от 25.05.2023) «Об утверждении государственной программы Алтайского края "Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Алтайского края"»
		Материнский капитал в Алтайском крае	Закон Алтайского края от 31 августа 2011 г. № 100-ЗС (ред. от 02.11.2022) «О материнском (семейном) капитале в Алтайском крае»

1	2	3	4
Красноярский край		Социальные выплаты на приобретение жилья	Постановление Правительства Красноярского края от 30 сентября 2013 г. № 514-п (ред. от 27.06.2023) «Об утверждении государственной программы Красноярского края "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан"»
	Социальные выплаты ветеранам для погашения основного долга по ипотеке		Постановление Правительства Красноярского края от 30 сентября 2013 г. № 514-п (ред. от 27.06.2023) «Об утверждении государственной программы Красноярского края "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан"»
		Социальные выплаты пенсионерам и гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей Красноярского края	Постановление Правительства Красноярского края от 30 сентября 2013 г. № 514-п (ред. от 27.06.2023) «Об утверждении государственной программы Красноярского края "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан"»
	Повышение доступности ипотечного кредитования. Социальные выплаты многодетным семьям (от 4 и более детей) на погашение части процентной ставки		Постановление Правительства Красноярского края от 30 сентября 2013 г. № 514-п (ред. от 27.06.2023) «Об утверждении государственной программы Красноярского края "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан"»
		Дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей в Красноярском крае	Закон Красноярского края от 9 июня 2011 г. № 12-5937 (ред. от 17.06.2021) «О дополнительных мерах поддержки семей, имеющих детей, в Красноярском крае»
Иркутская область	Ипотека на льготных условиях в Иркутской области		Постановление Правительства Иркутской области от 31 октября 2018 г. № 780-пп (ред. от 22.05.2023) «Об утверждении государственной программы Иркутской области "Доступное жилье" на 2019-2025 годы и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Иркутской области»
		Дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей в Иркутской области	Закон Иркутской области от 3 ноября 2011 г. № 101-ОЗ (ред. от 01.06.2023) «О дополнительной мере социальной поддержки семей, имеющих детей, в Иркутской области»

1	2	3	4
Кемеровская область – Кузбасс		Выплата для молодых семей в Кемеровской области	Закон Кемеровской области от 16 мая 2006 г. № 58-ОЗ (ред. от 06.04.2023) «О предоставлении долгосрочных целевых жилищных займов, социальных выплат и развитии ипотечного жилищного кредитования»
	Предоставление льготного жилищного займа. Единовременная выплата для отдельных категорий граждан в Кемеровской области		Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 25 октября 2013 г. № 461 (ред. от 07.06.2023) «Об утверждении государственной программы Кемеровской области – Кузбасса "Жилищная и социальная инфраструктура Кузбасса" на 2014-2025 годы»
		Дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей в Кемеровской области – Кузбасс	Закон Кемеровской области – Кузбасса от 25 апреля 2011 г. № 51-ОЗ (ред. от 05.10.2022) «О дополнительной мере социальной поддержки семей, имеющих детей»
Новосибирская область	Субсидия на оплату части первоначального взноса за ипотеку		Постановление Правительства Новосибирской области от 20 февраля 2015 г. № 68-П (ред. от 30.05.2023) «Об утверждении государственной программы Новосибирской области "Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области"»
		Семейный капитал в Новосибирской области	Постановление Правительства Новосибирской области от 20 ноября 2012 г. № 525-п (ред. от 23.12.2022) «О распоряжении средствами областного семейного капитала»
Омская область		Социальная выплата для строительства дома	Указ Губернатора Омской области от 8 декабря 2021 г. № 195 (ред. от 12.05.2022) «О предоставлении многодетным семьям социальных выплат для строительства индивидуальных жилых домов»
		Социальные выплаты для молодых семей; на строительство или приобретение жилья. Единовременная денежная выплата.	Постановление Правительства Омской области от 16 октября 2013 г. № 264-п (ред. от 12.05.2022) «Об утверждении государственной программы Омской области "Создание условий для обеспечения граждан доступным и комфортным жильем и жилищно-коммунальными услугами в Омской области"»
		Социальная защита отдельных категорий граждан в Омской области	Постановление Правительства Омской области от 19 января 2011 г. № 3-п (ред. от 09.03.2023) «О мерах по реализации статьи 41.1 Кодекса Омской области о социальной защите отдельных категорий граждан (вместе с "Порядком выдачи сертификата на областной материнский (семейный) капитал", "Порядком распоряжения средствами областного материнского (семейного) капитала")»
Томская область	Губернаторская ипотека на территории Томской области		Постановление Администрации Томской области от 25 сентября 2019 г. № 337а (ред. от 17.03.2023) «Об утверждении государственной программы "Жилье и городская среда Томской области"»
		Социальная поддержка граждан, имеющих несовершеннолетних детей в Томской области	Закон Томской области от 16 декабря 2004 г. № 253-ОЗ (ред. от 02.06.2023) «О социальной поддержке граждан, имеющих несовершеннолетних детей»

Срез законодательных и подзаконных актов органов власти субъектов СФО показал применение многообразных методов поддержки различных категорий граждан в решении жилищного вопроса. В каждом регионе применяются как ипотечные, так и неипотечные способы содействия покупке/строительству жилья, в том числе с помощью регионального материнского (семейного) капитала.

В рамках проводимого исследования для оценки доступности жилья в РФ авторами была применена методика расчета показателя «Уровень доступности жилья», регламентированная приказом Минстроя России от 18 апреля 2019 г. № 228/пр (ред. от 30.12.2022) «Об утверждении официальной статистической методологии мониторинга достижения целей национального проекта "Жилье и городская среда"», (Приложение № 30).

Показатель «Уровень доступности жилья» характеризует долю домохозяйств, которые имеют возможность приобрести жилое помещение с помощью собственных и заемных средств.

Минимальный доход (МД) – это минимальная величина денежного дохода, позволяющая приобрести жилое помещение с помощью собственных или заемных средств.

Доля населения, ежемесячный среднедушевой денежный доход которого накопленным итогом с начала года превышает МД, рассчитывается по формуле:

$$Y_{\text{дж}} = \left(\frac{X_{\text{max}} - \text{МД} \times D_{(X_{\text{max}} - X_{\text{min}})}}{X_{\text{max}} - X_{\text{min}}} \right) + D_{X_{\text{max}}},$$

где $(X_{\text{max}} - \text{МД})$ – разница верхнего значения интервала среднедушевых денежных доходов населения (согласно распределению населения по величине среднедушевых денежных доходов), в который попадает значение МД, рассчитанного согласно методике, и самого значения МД;

$(X_{\text{max}} - X_{\text{min}})$ – разница верхнего и нижнего значений интервала среднедушевых денежных доходов населения (согласно официальной статистической информации Федеральной службы государственной статистики о распределении населения по величине среднедушевых денежных доходов), в который попадает значение МД, рассчитанное согласно методике;

$D_{(X_{\text{max}} - X_{\text{min}})}$ – доля населения, попавшего в доходный интервал $(X_{\text{max}} - X_{\text{min}})$ (в который попадает значение МД), во всей совокупности распределения населения по величине среднедушевых денежных доходов;

$D_{X_{\text{max}}}$ – сумма долей населения, со среднедушевыми денежными доходами, превосходящими X_{max} .

Минимальный доход (МД) рассчитывается по специальной формуле:

$$\text{МД}_t = \left(\frac{70}{100\%} \times \text{ЦМ}_t \times 54 \right) \times \frac{\text{СТ}_t}{1 - \left(1 + \frac{\text{СТ}_t}{12 \times 100\%} \right)^{-\text{КП}_t}} \times \frac{100\%}{35} \times \frac{1}{2,39} \times \frac{\text{Дох}_{\text{баз}}}{\text{Дох}_t},$$

где МД_t – минимальный доход в отчетном месяце с начала года (в рублях в месяц), расчетный показатель;

70 – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (в процентах);

ЦМ_t – средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынке в отчетном квартале (в рублях) накопленным итогом с начала года (показатель расчетный);

$$\text{ЦМ}_t = \frac{\text{ЦМП}_t + \text{ЦМВ}_t}{2},$$

где ЦМП_t – средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном рынке жилья накопленным итогом с начала, руб.;

ЦМВ_t – средняя стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке жилья накопленным итогом с начала года, руб.;

Показатели ЦМП_t и ЦМВ_t накопленным итогом с начала года рассчитываются как среднее арифметическое значение публикуемых Росстатом показателей на конец квартала в отчетном году;

54 – средняя общая площадь квартиры, кв. м;

СТ_t – процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях за отчетный период (в процентах в год) накопленным итогом с начала года (показатель расчетный);

35 – доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах домохозяйства (в процентах);

2,39 – средний размер частного домохозяйства по данным Социально-демографического обследования (микропереписи населения) 2015 года;

Дох_t – среднедушевые денежные доходы населения в отчетном периоде (рублей в месяц) накопленным итогом с начала года (значение рассчитывается как среднее арифметическое значение публикуемых Росстатом среднедушевых денежных доходов за кварталы отчетного периода);

Дох_{баз} – среднедушевые денежные доходы населения за период (рублей в месяц), за который доступно распределение населения по уровню среднедушевого денежного дохода, накопленным итогом с начала года (значение рассчитывается как среднее арифметическое значение публикуемых Росстатом среднедушевых доходов за кварталы периода, за который доступно распределение населения по уровню среднедушевого денежного дохода).

Исключая полное дублирование алгоритма методики, изложенной в приказе, подчеркнем, что для осуществления расчета конечного показателя уровня доступности жилья авторами статьи был разработан Калькулятор расчета доступности жилья, выполненный в MS Excel, который позволяет осуществить мгновенный расчет искомого показателя посредством заполнения отдельных полей с данными, включая:

– официальную статистическую информацию Федеральной службы государственной статистики по регионам РФ, федеральным округам и РФ в целом (средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном, вторичном рынках и рынке ИЖС; среднедушевые денежные доходы населения; распределение населения по уровню среднедушевых денежных доходов;

– данные Банка России: о средневзвешенной ставке по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным в течение месяца; о средневзвешенном сроке кредитования по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (месяцев); об объеме предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях за месяц (млн руб.) на первичном, вторичном рынках и рынке ИЖС в регионах РФ, федеральных округах и РФ в целом.

Для определения уровня доступности жилья исходные данные брались из разных информационных ресурсов, например:

– среднедушевые денежные доходы населения (рубль, отчетный месяц к соответствующему месяцу предыдущего года)¹;

– средневзвешенный срок по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, месяцев²;

– средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья (рубль)³;

– средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, %;

– и т.д.

Некоторые исходные данные для расчета уровня доступности жилья показаны ниже в таблицах 2-4.

Таблица 2

Некоторые исходные данные для расчета уровня доступности жилья в СФО*

Наименование	Средний срок ипотеки по рынкам вторичного и первичного жилья, мес.					Средняя ставка, %					Среднедушевые доходы, руб. в мес.				
	2019	2020	2021	2022	2023*	2019	2020	2021	2022	2023*	2019	2020	2021	2022	2023*
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	214,0	218,6	242,5	273,7	287,0	9,95	7,83	7,47	7,12	8,20	35 502	36 169	40 220	44 856	39 652
СФО	205,9	210,5	234,7	264,6	281,8	10,01	7,99	7,66	8,05	8,75	27 173	27 905	30 675	35 268	32 475
Республика Алтай	206,8	206,6	236,5	254,9	277,0	10,08	7,84	7,56	7,81	8,80	20 317	21 721	23 831	27 356	25 167
Республика Тыва	206,3	218,3	246,2	265,9	297,5	10,27	8,41	8,01	8,81	8,97	16 694	19 062	20 721	21 809	17 345
Республика Хакасия	197,3	203,0	226,4	262,5	288,2	10,08	7,98	7,49	7,75	8,03	22 650	23 793	25 977	28 698	27 787
Алтайский край	205,1	209,8	234,9	266,2	285,1	9,98	7,91	7,60	8,09	8,73	23 912	23 810	25 850	30 968	28 615
Красноярский край	199,4	202,9	228,8	260,0	279,1	10,04	8,06	7,71	8,10	8,86	31 712	32 812	36 048	41 431	37 259
Иркутская область	196,2	204,2	230,3	258,7	277,0	10,07	8,18	7,82	8,55	9,05	26 319	27 484	30 233	34 619	33 325
Кемеровская область – Кузбасс	194,0	199,8	225,2	253,0	266,7	10,04	8,04	7,75	8,19	9,20	24 814	25 325	27 893	32 269	29 789
Новосибирская область	218,8	220,9	241,6	273,1	287,9	9,96	7,85	7,48	7,78	8,27	30 592	31 537	35 242	39 820	36 240
Омская область	218,3	221,4	244,0	273,4	287,9	10,03	8,05	7,74	7,98	8,96	26 848	27 213	29 787	34 543	31 438
Томская область	207,9	214,8	239,9	269,6	284,6	9,91	7,79	7,61	7,57	8,40	28 405	28 751	31 025	34 575	32 502

* Справочно: данные за 1 полугодие 2023 г.

¹ См. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57039?ysclid=Ikclfnngnas377488262> (дата обращения: 18.06.2023).

² См. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 18.06.2023).

³ См. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 18.06.2023).

Таблица 3

Некоторые исходные данные для расчета уровня доступности жилья в СФО*

Наименование	Средняя стоимость 1 кв.м, руб.					Средняя стоимость за 1 кв.м на первичном рынке, руб.					Средняя стоимость за 1 кв.м на вторичном рынке, руб.				
	2019	2020	2021	2022	2023*	2019	2020	2021	2022	2023*	2019	2020	2021	2022	2023*
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	60 050	69 214	81 645	104 737	109 060	62 319	75 028	91 158	117 284	128 029	57 782	63 400	72 132	92 190	91 627
СФО	50 807	54 105	65 371	86 181	93 588	51 309	56 236	68 302	92 554	102 156	50 306	51 974	62 440	79 808	86 800
Республика Алтай	44 122	50 966	60 229	106 987	105 109	44 604	48 154	55 000	111 714	104 822	43 640	53 779	65 458	102 260	112 257
Республика Тыва	59 626	64 298	85 147	104 666	113 312	н/д	н/д	н/д	106 047	113 907	59 626	64 298	85 147	103 285	116 658
Республика Хакасия	43 536	46 676	56 229	75 435	81 242	43 156	46 574	58 173	80 161	84 918	43 916	46 778	54 284	70 708	78 396
Алтайский край	46 620	49 770	61 253	79 383	86 422	46 625	49 594	61 975	83 163	93 066	46 615	49 946	60 531	75 603	83 162
Красноярский край	52 013	57 562	70 233	84 371	90 702	56 052	62 168	74 904	95 334	101 917	47 974	52 957	65 561	73 407	81 050
Иркутская область	51 917	60 422	78 166	93 774	96 480	57 686	69 930	90 176	101 409	104 634	46 148	50 915	66 156	86 138	90 924
Кемеровская область – Кузбасс	44 468	47 827	56 373	84 069	91 204	48 059	52 722	59 923	91 763	99 784	40 878	42 933	52 823	76 375	84 620
Новосибирская область	56 664	61 595	67 956	94 338	106 644	56 607	59 709	71 139	102 409	113 519	56 720	63 481	64 773	86 266	99 426
Омская область	42 680	46 362	59 344	78 565	88 573	42 171	46 217	61 376	82 161	94 937	43 190	46 508	57 312	74 970	84 058
Томская область	51 713	54 849	67 630	87 450	93 571	54 729	58 945	70 678	89 85	101 548	48 698	50 753	64 583	85 050	86 709

* Справочно: данные за 1 полугодие 2023 г.

Таблица 4

Некоторые исходные данные для расчета уровня доступности жилья в СФО

Распределение общего объема денежных доходов по 20-процентным группам населения, руб.																				
Наименование	2019					2020					2021					2022				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	9438	17787	26666	40150	83487	9885	18454	27480	41088	84292	10858	20364	30422	45640	94238	12949	23786	35007	51722	103685
	8074	14193	20245	28981	54743	8568	14936	21178	30132	56268	9213	16178	23060	32986	62222	10961	18857	26488	37331	68482
Республика Алтай	6458	11373	16238	23260	43951	6864	12121	17339	24887	47203	7394	13150	18908	27281	52256	9236	15601	21622	30048	53644
Республика Тыва	5778	9839	13713	19168	34591	6099	10707	15253	21800	41016	6605	11617	16572	23718	44743	7422	12791	17983	25357	46514
Республика Хакасия	8037	13586	18837	26192	46801	8786	14619	20044	27554	48210	9510	15888	21846	30118	52978	11093	18189	24680	33568	57597
Алтайский край	7418	13217	19030	27494	52806	7727	13539	19260	27486	51574	8333	14647	20884	29876	56308	9948	17161	24143	34067	62573
Красноярский край	9262	16868	24673	36226	71746	9815	17720	25756	37572	73497	10674	19339	28181	41219	81039	12743	22788	32896	47654	91984
Иркутская область	8507	14910	21215	30286	56855	9078	15791	22348	31727	58942	9717	17083	24362	34857	65716	11812	20315	28519	40157	73462
Кемеровская область – Кузбасс	8467	14541	20392	28682	52366	8953	15172	21076	29359	52645	9531	16375	22971	32320	59043	11388	19276	26754	37237	66664
Новосибирская область	9389	16771	24189	35011	67469	9889	17540	25173	36249	69180	10595	19086	27697	40339	78667	12770	22496	32126	46032	87023
Омская область	8162	14661	21232	30858	59937	8634	15267	21863	31414	59704	9348	16602	23847	34372	65712	10967	19271	27472	39291	74024
Томская область	9263	16166	22933	32635	60907	9832	16879	23663	33272	60708	10423	17995	25329	35763	65761	12230	20682	28686	39897	71334

На рис. 1 представлен фрагмент выведенных на экран (скрин) результатов работы Калькулятора.

Результаты расчетов на Калькуляторе представлены в таблицах 5-6 и рисунке 2.

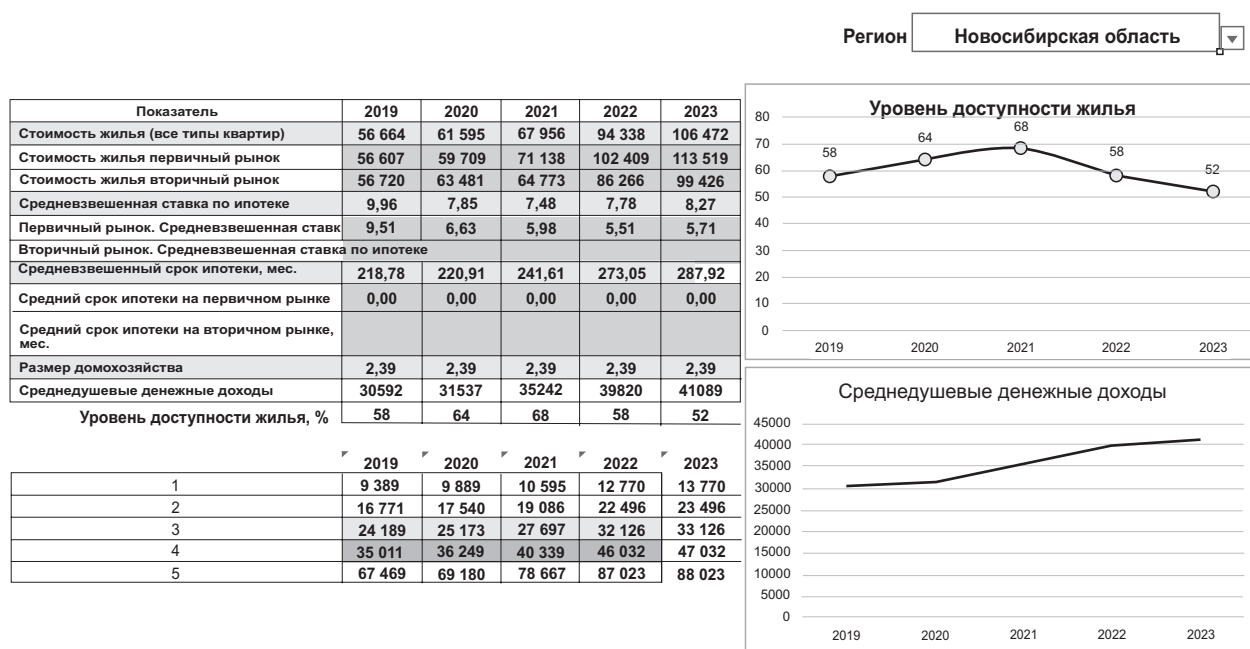


Рис. 1. Общий вид Калькулятора на примере Новосибирской области (извлечения)

Таблица 5

Динамика показателя уровня доступности жилья, рассчитанного с помощью Калькулятора по методике Минстроя⁴, за 2019-2023 гг.

Регион	2019	2020	2021	2022	2023*
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	63	69	68	64	58
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	57	63	61	50	45
Республика Алтай	48	52	52	32	32
Республика Тыва	60	70	62	26	24
Республика Хакасия	56	64	62	54	52
Алтайский край	54	58	56	50	44
Красноярский край	62	66	64	64	58
Иркутская область	52	54	50	48	46
Кемеровская область – Кузбасс	58	64	64	50	42
Новосибирская область	58	64	68	58	52
Омская область	66	72	66	58	50
Томская область	58	66	62	56	52

* Справочно: данные за 1 полугодие 2023 г.

Источник: рассчитано авторами на основе разработанного Калькулятора.

⁴ См. вышеупомянутый приказ Минстроя России от 18 апреля 2019 г. № 228/пр.

Основываясь на расчетах, можно заключить, что результаты проведенного исследования, особенно в динамике, являются отчасти противоречивыми, поскольку идут в разрез с действительностью. Абсолютно во всех регионах, благодаря программе льготной ипотеки, произошел ощутимый рост доступности жилья в 2020 году, но в некоторых регионах (республики Тыва и Хакасия, Алтайский край, Красноярский край, Иркутская, Омская и Томская области) уже в 2021 году наблюдалось снижение показателя. Достигнутый уровень сохра-

нился в Республике Алтай и Кемеровской области – Кузбассе, в Новосибирской области зафиксирована положительная динамика с приростом 4 %.

По СФО очевидна тенденция ежегодного снижения показателя доступности жилья, который после всплеска в 2020 году снизился в среднем по СФО с 63 % до 50 % в 2022 году. Кроме того, при сравнении уровня доступности жилья в СФО с общероссийскими значениями заметим, что отставание не сокращается, а разрыв в 2022 году составил целых 14 %.

Таблица 6

Уровень доступности жилья в СФО РФ за 2022 г.

Регион	Место в рейтинге по ФО	Уровень доступности жилья, %
Красноярский край	1	64
Новосибирская область	2	58
Омская область	2	58
Томская область	3	56
Республика Хакасия	4	54
Алтайский край	5	50
Кемеровская область – Кузбасс	5	50
Иркутская область	6	48
Республика Алтай	7	32
Республика Тыва	8	26

Источник: рассчитано авторами на основе разработанного Калькулятора.

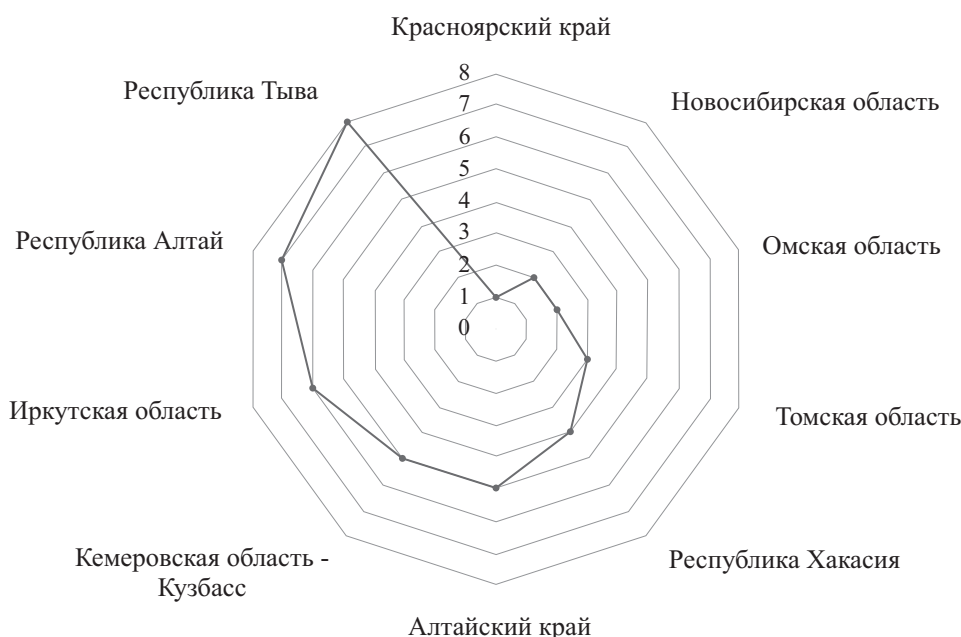


Рис. 2. Распределение мест регионов СФО по уровню доступности жилья в 2022 г.

Таким образом, уровень доступности жилья только в Красноярском крае чуть выше усредненного общероссийского показателя (64 % и 63 %, соответственно), а в отдельных регионах – онкратно ниже. Вполне оправдано, что лидерами относительно иных регионов выступают Красноярский край, Новосибирская, Омская и Томская области. Крайне низким остается уровень доступности жилья в республиках Алтай и Тыва: 32 % и 26 % соответственно.

По итогам проведенного исследования можно заключить, что методика Минстроя РФ вызывает множество вопросов и требует уточнения.

Так, например, как было приведено выше, при расчете минимального дохода (МД) используется постоянная величина 2,39, что означает средний размер семьи/домохозяйства, но в каждом регионе – свои особенности, и значение соответствующего показателя дифференцировано существенно. Соответственно, это снижает достоверность расчетов уровня доступности жилья. Другим фактором, влияющим на показатель, является то, что в ряде регионов (особенно в столицах этих регионов) цены на жилье являются весьма высокими и растут непропорционально доходам, поэтому меньший процент граждан может себе позволить купить жилье.

Кроме методики расчета уровня доступности жилья, утвержденной вышеупомянутым приказом Минстроя России от 18 апреля 2019 г. № 228/пр, существуют иные альтернативные методики. Так, например, эксперты агентства РИА Рейтинг⁵ оценили возможности россиян разных регионов купить квартиру за счет собственных средств.

Индикатором является оценочное минимальное количество лет, за которые семья с одним ребенком со среднестатистической зарплатой в своем регионе сможет без привлечения заемных средств накопить на типовую квартиру площадью 60 кв. м⁶.

Методика подразумевает расчет минимального количества лет, необходимых семье из двух взрослых (со средней чистой (без НДФЛ) в регионе зарплатой) и одного ребенка, чтобы накопить на типовую квартиру площадью 60 кв. м (вторичный рынок). Предполагалось, что семья использует для этого все средства, которые остаются после затрат на поддержание текущей жизни (взяты региональные прожиточные минимумы для взрослых и детей), и накопления в виде депозитов в банках (средний размер депозита на одного жителя в регионе).

Авторы проводимого исследования считают целесообразным в изложенной Методике заменить в расчете показатель «прожиточный минимум» (ПМ) на «минимальный потребительский бюджет» (МПБ).

Суть заключается в том, что в Указе Президента РФ 1992 года⁷, где впервые законодательно закрепляется термин «прожиточный минимум», показатель «бюджет прожиточного (физиологического) минимума» вводился на период преодоления кризисного состояния экономики, но сохранился до настоящего времени, обрел законодательный статус и широко используется в качестве нормативного показателя социальной политики.

Величина ПМ представляет собой стоимостную оценку потребительской корзины (дифференцирована для работающих граждан, детей, пенсионеров), включающей минимальные наборы продуктов питания, непродовольственных товаров и услуг, необходимых для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности, а также обязательные платежи и сборы. ПМ – это величина, характеризующая уровень выживания, учитывает только самые насущные, жизненно необходимые потребности человека.

МПБ – это бюджет, пусть и минимальный, но всё же обеспечивающий нормальную жизнедеятельность человека⁸. Задачей МПБ в отличие от ПМ является не просто обеспечение выживания человека, а создание необходимых условий для удовлетворения его основных материальных и духовных потребностей, для его нормальной жизни, обеспечивающей воспроизводство (восстановление) его рабочей силы, полноценный труд, исполнение семейных обязанностей.

Таким образом, величина МПБ в денежном выражении должна быть выше, чем ПМ.

Не углубляясь в дискуссию о методических подходах расчета показателей доступности жилья, рассмотрим динамику сопутствующих показателей в Рейтинге регионов по этому критерию за 2019–2022 годы (табл. 7).

Мы видим, что минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру, за период 2019–2022 гг. у абсолютного большинства регионов возросло (Республики Тыва и Алтай, Алтайский край, Иркутская, Кемеровская, Омская и Томская области), что негативно характеризует уровень доступности жилья. Цветовой заливкой в графе 7 отмечены субъекты РФ, где данный показатель улучшился (Красноярский край, Республика Хакасия и Новосибирская область).

⁵ Об агентстве / РИА Рейтинг. URL: <https://riarating.ru/docs/about/> (дата обращения: 20.06.2023).

⁶ Названы регионы с самым доступным жильем / РИА Рейтинг (публикация от 14.06.2022). URL: <https://riarating.ru/regions/20220614/630223710.html> (дата обращения: 20.06.2023).

⁷ В Указе Президента РФ от 2 марта 1992 г. № 210 «О системе минимальных потребительских бюджетов населения Российской Федерации» зафиксировано следующее: «В целях обеспечения системы социальных гарантий, усиления социальной поддержки уровня жизни наименее защищенных слоев населения постановляю:

1. Правительству Российской Федерации:

разрабатывать республиканский минимальный потребительский бюджет, исходя из набора потребительских товаров и услуг, удовлетворяющих основные материальные и духовные потребности;

использовать минимальный потребительский бюджет при формировании перспективной социально-экономической политики;

на период преодоления кризисного состояния экономики определять уровень (бюджет) прожиточного (физиологического) минимума, дифференцированного по основным социальным группам и характеризующего минимально допустимые границы потребления важнейших материальных благ и услуг (продукты питания, предметы санитарии и гигиены, лекарства, жилищно-коммунальные услуги)....».

⁸ См. «Разъяснение Счетной палаты по вопросу перехода от прожиточного минимума к минимальному потребительскому бюджету» (публикация от 30.06.2018). URL: <https://ach.gov.ru/news/razyasnenie-schetnoj-palaty-po-voprosu-perehoda-ot-prozhitochnogo-minimuma-k-minimalnomu-potrebitels-32814?ysclid=imeh7w48eu255743833> (дата обращения: 15.09.2023).

Таблица 7

Рейтинг регионов по доступности жилья на начало 2019-2022 гг.

Место в рейтинге РФ/СФО	Регион	Минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру, на нач. 2022 г., лет	Минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру, на нач. 2021 г., лет	Минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру, на нач. 2020 г., лет	Минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру, на нач. 2019 г., лет	Отклонение в 2022 г. от уровня 2019 г., (+/-) лет	Средняя стоимость квартиры площадью 60 кв. м., на нач. 2020 г., млн руб.	Средняя стоимость квартиры площадью 60 кв. м., на нач. 2022 г., млн руб.	Темп изменения цены квартиры, 2022 г. к 2020 г., %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9/1	Красноярский край	4,6	4,8	4,4	4,7	-0,1	2,9	3,9	134,5
11/2	Республика Хакасия	5,3	5,1	5,6	5,6	-0,3	2,6	3,1	119,2
18/3	Кемеровская область	6,2	4,5	4,1	4,7	1,5	2,4	4,1	170,8
26/4	Томская область	6,8	5,0	4,3	4,7	2,1	2,5	4,5	180,0
28/5	Иркутская область	6,9	5,5	4,4	4,6	2,3	2,7	5,1	188,9
43/6	Новосибирская область	8,1	8,0	7,6	8,3	-0,2	3,3	4,7	142,4
44/6	Омская область	8,1	6,7	6,1	6,0	2,1	2,6	4	153,8
72/7	Республика Тыва	11,4	8,2	9,0	8,9	2,5	3,9	6,2	159,0
77/8	Республика Алтай	13,0	9,7	9,3	9,2	3,8	3	5,4	180,0
80/9	Алтайский край	14,5	13,5	12,4	13,2	1,3	2,8	4,4	157,1
	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	5,7	4,7	4,6	5,0	0,7	3,3	5	151,5

Источник: составлено и рассчитано авторами на основе данных рейтингов^{9, 10}.

⁹ Рейтинг регионов по доступности жилья – 2020 (2019) // РИА Рейтинг. URL: <https://riarating.ru/infografika/20200630/630173467.html> (дата обращения: 25.06.2023).

¹⁰ Рейтинг регионов по доступности жилья – 2022 (2021) // РИА Рейтинг. URL: <https://riarating.ru/infografika/20220614/630223702.html> (дата обращения: 25.06.2023).

Тем не менее, у регионов, где срок накопления немного снизился, его значение по-прежнему высоко (средний по России – 5,7 лет на начало 2022 года). Из регионов СФО только у Красноярского края и Республики Хакасия значения показателя ниже среднего по России. Увеличение срока можно объяснить ростом цен на жилье, который значительно опережает динамику заработной платы. Только по итогам 2020–2022 гг. цена в среднем по России выросла на 51,5 %.

Заливкой в графе 10 отмечены регионы, где за два года уровень цен на жилье в полтора раза и более превысил исходные значения. Самое драматичное удорожание квартир – на 70 % и выше зафиксировано в 10 субъектах РФ, среди них такие регионы СФО, как Кемеровская, Томская, Иркутская области и Республика Алтай.

Улучшается ряд качественных показателей: наблюдается рост среднего срока кредита. Среднегодовая ставка в 2021 году составила 7,5 %, что примерно на 2 п.п. ниже уровня 2019 года. В мае 2022 года средняя ставка была на уровне 6,17 %, что является историческим минимумом.

Таким образом, рост среднего размера и увеличение срока кредита, с одной стороны, повышают доступность приобретения собственного жилья для населения. С другой стороны, ситуация в части жилой недвижимости в отдельных регионах достаточно сильно отличается от среднероссийской; показатели вызывают настороженность. Параметры доступности весьма дифференцированы в региональном разрезе.

Условия ипотечного кредитования в 2020–2021 годах, как известно, были разными: были периоды роста ставок и их снижения, острая фаза пандемии, волатильность цен на недвижимость.

Несмотря на то, что в большинстве регионов доступность ипотеки находится на удовлетворительном уровне, в семи регионах она почти катастрофична – менее 15 % семей могут приобрести типовую 2-х комнатную квартиру в ипотеку. Регионы (как правило, национальные республики) характеризуются традиционно большим средним составом семей в них, что определяет низкий скорректированный семейный доход после вычета прожиточного минимума на каждого члена семьи. С другой стороны, в этих регионах уровень официальных зарплат невелик.

Вопросы доступности жилья находятся в фокусе внимания многих авторов [1–4], которые вынуждены признать, что реализация ипотечных и ипотечных программ имеет множество «побочных» эффектов. Важно напомнить, что главной целью обеспечения качества финансового менеджмента в секторе государственного управления является предоставление общественных услуг высокого качества при повышении эффективности и результативности бюджетных

расходов [5], в том числе в рамках реализации программ, нацеленных на повышение уровня доступности жилья. Современная концепция публичного управления социально-экономическим развитием подразумевает обращение к еще одной модели государственного управления – модели менеджмента публичных ценностей [6], в которой управление основывается на системном взаимодействии заинтересованных сторон на базе определенной ресурсной зависимости в целях достижения согласия по тем или иным социально-экономическим вопросам, включая жилищный.

Таким образом, по результатам проведенного исследования можно сформулировать несколько выводов.

1. Дана оценка динамики показателя «Уровень доступности жилья» по субъектам РФ, входящим в Сибирский федеральный округ. Динамика показателя уровня доступности жилья является сигналом для соответствующего реагирования органами власти субъектов РФ на проблему.

2. Дан обзор ипотечных и ипотечных программ в разрезе субъектов СФО, способствующих расширению доступности жилья для отдельных социальных групп, семей и граждан с особым статусом. Содержание программ (мер, мероприятий, действий) в привязке к показателям уровня доступности жилья, позволяют:

- оценить их общую эффективность и, при необходимости, принять соответствующие управленческие решения на уровне отдельно взятого субъекта РФ;

- сформулировать предложения для корректировки действующих программ, расширяющих доступность жилья (усилить, скорректировать действия и механизмы в рамках действующих программ или предложить новые в регионах, где они отсутствуют). Особенно это касается регионов с повышенным уровнем миграции и острой дефицитностью кадров определенных профессий.

3. В рамках исследования критике были подвержены разные методики оценки уровня доступности жилья и сделан вывод о необходимости их уточнения. Несмотря на это, представленные выше результаты исследования и рейтинги регионов России по вопросам доступности жилья, безусловно, вызывают большое доверие и позволяют экспертам вынести свое мотивированное профессиональное суждение.

Но учитывая новации, произошедшие в августе 2023 г. (существенный рост ключевой ставки Банка России и отмена Методики¹¹), в настоящий момент времени стоит вопрос адекватной оценки уровня доступности жилья (в т.ч. в контексте ее стоимостной оценки) и использование ее как инструмента финансовой политики и инструмента реализации субфедеральных

¹¹ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 августа 2023 г. № 626/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 апреля 2019 г. № 228/пр «Об утверждении официальной статистической методологии мониторинга достижения целей национального проекта "Жилье и городская среда"».

ральной жилищной политики в интересах граждан РФ, в том числе имеющих особый социальный статус и безотлагательно нуждающихся в решении жилищного вопроса.

Таким образом, косвенным признаком критики авторов действовавшей до 30 августа 2023 г. методики является ее отмена, следовательно, остро стоит вопрос разработки новой методики, которая позволила бы максимально объективно определять уровень доступности жилья в целях реализации государственной жилищной политики в отношении и в интересах отдельных социальных групп общества или лиц с определенным социальным статусом.

Литература

1. Грызенова Ю. В. Варианты и риски участия российских домохозяйств на рынке недвижимости в условиях ограниченного бюджета // Калужский экономический вестник. 2021. № 3. С. 6–8.

2. Грызенова Ю. В., Цыганов А. А. Проблемы и перспективы формирования комфортной городской среды в России // Корпоративная экономика. 2020. № 2 (22). С. 52–56.

Сведения об авторах

Чернявский Андрей Павлович – заместитель генерального директора по коммерческим вопросам Владимирского городского ипотечного фонда, канд. экон. наук, доцент Департамента страхования и экономики социальной сферы ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Финансовый университет), Москва, Россия.
E-mail: archernyavskij@fa.ru

Пирогова Татьяна Викторовна – канд. экон. наук, доцент, доцент Департамента страхования и экономики социальной сферы ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Финансовый университет), Москва, Россия.
E-mail: tavpirogoва@fa.ru

3. Пирогова Т. В. Социально-экономические эффекты от реализации государственных программ льготной ипотеки / В сборнике: Оценка программ и политик в условиях нового государственного управления // Сборник статей 3-ей Всероссийской научно-практической конференции (26 октября 2022 г.). Под редакцией И. В. Барановой. – Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2022. С. 138–144.

4. Цыганов А. А. Современные меры по повышению доступности ипотечного кредита в России // Научные труды Вольного экономического общества России. 2020. Т. 223, № 3. С. 285–289.

5. Фадейкина Н. В., Фадейкин Г. А., Морозова О. В. О развитии инструментария финансового менеджмента в секторе государственного управления // Сибирская финансовая школа. 2023. № 1 (149). С. 5–17. DOI: 10.34020/1993-4386-2023-1-5-17.

6. Фадейкина Н. В., Новоселов В. В., Глуценко Р. В. Место менеджмента публичных ценностей в системе нового государственного и муниципального менеджмента // Сибирская финансовая школа. 2019. № 2 (133). С. 3–8.

METHODS AND TOOLS FOR IMPROVING THE EFFICIENCY OF THE FINANCIAL MECHANISM FOR SOLVING HOUSING PROBLEMS IN THE SUBJECTS OF THE SIBERIAN FEDERAL DISTRICT

A. Chernyavsky

*Vladimir City Mortgage Fund,
Vladimir, Russia*

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

T. Pirogova

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

The article deals with the issues of housing affordability for citizens of the Siberian Federal District, the implementation of existing mortgage and non-mortgage programs on its territory, the rating of the subjects of the Russian Federation on housing affordability is assessed; the results of calculations of housing affordability index according to the methodology of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation (Ministry of Construction of Russia) are analyzed, the problems of insufficient measures by states to increase housing affordability.

Keywords: affordable housing, mortgage programs, non-mortgage programs, housing affordability assessment.

References

1. Gryzenkova Yu.V. Options and risks of participation of Russian households in the real estate market in conditions of a limited budget, *Kaluzhskii ekonomicheskii vestnik*, 2021, No. 3, pp. 6-8. (In Russ.).
2. Gryzenkova Yu.V., Tsyganov A.A. Problems and prospects of forming a comfortable urban environment in Russia, *Korporativnaya ekonomika*, 2020, No. 2 (22), pp. 52-56. (In Russ.).
3. Pirogova T.V. Socio-economic effects of the implementation of state programs of preferential mortgages, *Otsenka program i politik v usloviyakh novogo gosudarstvennogo upravleniya* [In the collection: Evaluation of programs and policies in the context of new public administration], Collection of articles of the 3rd All-Russian Scientific and Practical Conference (October 26, 2022), Novosibirsk: Novosibirskii gosudarstvennyi tekhnicheskii universitet, 2022, pp. 138-144. (In Russ.).
4. Tsyganov A.A. Modern measures to increase the availability of mortgage loans in Russia, *Nauchnye Trudy Vol'nogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii*, 2020, No. 3, pp. 285-289. (In Russ.).
5. Fadeikina N.V., Fadeikin G.A., Morozova O.V. On the development of financial management tools in the public administration sector, *Sibirskaya finansovaya shkola*, 2023, No. 1 (149), pp. 5-17. DOI: 10.34020/1993-4386-2023-1-5-17 (In Russ.).
6. Fadeikina N.V., Novoselov V.V., Glushchenko R.V. The place of public values management in the system of new state and municipal management, *Sibirskaya finansovaya shkola*, 2019, No. 2 (133), pp. 3-8. (In Russ.).

About the authors

Andrey P. Chernyavsky – Deputy General Director for Commercial Affairs of the Vladimir City Mortgage Fund (Vladimir, Russia), Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Insurance and social economy department of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia.
E-mail: apchernyavskij@fa.ru

Tat'jana V. Pirogova – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Insurance and social economy department of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia.
E-mail: tavpirogova@fa.ru

Вниманию специалистов!

Брюханова Н. В.

Теоретические и практические аспекты использования бюджетирования в финансовом планировании инвестиционной деятельности организаций / Н. В. Брюханова, Н. В. Фадейкина, М. М. Фридрих: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп.; Новосиб. гос. ун-т экономики и управления. – Новосибирск: НГУЭУ, 2023. – 164 с.

Рассматриваются вопросы использования организациями метода бюджетирования в финансовом планировании инвестиционной деятельности с целью формирования многофакторной модели результатов, повышения качества управления инвестиционными процессами, снижения уровня неопределенности и риска. На теоретическом уровне обоснована целесообразность применения бюджетирования как одного из основных методов финансового планирования инвестиционной деятельности организаций.

Пособие адресовано студентам (магистрантам), аспирантам, научно-педагогическим работникам вузов, а также специалистам, занимающимся вопросами финансового управления и планирования, инвестиционной деятельности и инвестиционного проектирования.

