

Финансовый анализ

УДК 336.027, ББК65.05

JEL: G20, I38

*ЖУКОВА Ольга Владиславовна*¹

¹ Российский государственный университет физической культуры, спорта, молодёжи и туризма, Сиреневый бульвар, 4, Москва, 105122, Россия,

¹ Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Ленинградский проспект, 51, Москва, 125993, Россия.

<https://orcid.org/0000-0002-7821-8873>

¹ Жукова Ольга Владиславовна, кандидат экономических наук, доцент, профессор кафедры, заведующий кафедрой Менеджмента и экономики спортивной индустрии имени В.В.Кузина, Российский государственный университет физической культуры, спорта, молодёжи и туризма, докторант Финансового университета при Правительстве Российской Федерации.

E-mail: zhkova.olga@yandex.ru

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Аннотация

Предмет/тема. Определение доступности жилья по методикам, которые в настоящее время используются в России и в мире, заключается в определении индекса или коэффициента доступности жилья, как отношение стоимости типовой квартиры к доходу семьи.

В статье приведены методы расчётов индекса доступности жилья и результаты исследования, в том числе, проведён анализ обеспеченности жильём граждан некоторых стран мира в сравнении с данными по России.

Цели/задачи. По всем признакам в России назревает социальная напряжённость в вопросах обеспеченности и доступности жилья. Жилой фонд старый, новые квартиры доступны только гражданам, у которых есть накопления, аренда и ипотека дорогие. Правительство анонсировала программу льготной ипотеки для семей с детьми, а в результате квартиры подорожали до 30%. Построить жильё, внося паевые взносы в жилищно-строительный кооператив, можно только отдельным категориям граждан.

Методология. Использован подход сравнения результатов исследования полученных методами, отличающиеся только определением дохода объекта исследования, которые в ретроспективе отвечают общим и специальных методам анализа, синтеза, сравнения и аналогий.

Вывод. Проведённый анализ доступности жилья по федеральным округам, доступность аренды и ипотеки, подтвердил их недоступность основной массе нуждающихся. Семье из трёх человек можно накопить на типовую двухкомнатную квартиру, по разным оценкам, за 7 до 15 лет, тогда как, критерием доступности жилья считается 3 года, тогда как для доступности ипотеки $LTV > 90\%$.

Ключевые слова. *Жильё, недвижимость, ипотека, прожиточный минимум, средний доход домохозяйств, коэффициент доступности жилья.*

Financial Analysis

Olga V. Zhukova, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Professor of the Department, Head of the Department of Management and Economics of the Sports Industry named after V.V. Kuzin, Russian State University of Physical Culture, Sports, Youth and Tourism, Moscow, Russia.

METHODS OF DETERMINATION AND COMPARATIVE ANALYSIS OF HOUSING AFFORDABILITY

Annotation

Subject/topic The determination of housing affordability by the methods currently used in Russia and in the world is to determine the index or coefficient of housing affordability, as the ratio of the cost of a typical apartment to family income.

The article presents the methods of calculating the housing affordability index and the results of the study, including an analysis of the housing security of citizens of some countries of the world in comparison with the data for Russia.

Goals/tasks By all indications, social tension is brewing in Russia in terms of security and affordability of housing. The housing stock is old, new apartments are available only to citizens who have savings, rent and mortgages are expensive. The government announced a preferential mortgage program for families with children, and as a result, apartments have risen in price by up to 30%. It is possible to build housing by making share contributions to a housing and construction cooperative only for certain categories of citizens.

Methodology The approach of comparing the results of the study obtained by methods differing only in determining the income of the object of study, which in retrospect correspond to general and special methods of analysis, synthesis, comparison and analogy, is used.

Conclusion The analysis of housing affordability by federal districts, the availability of rent and mortgages, confirmed their inaccessibility to the bulk of those in need. A family of three people can save up for a typical two-room apartment, according to various estimates, for 7 to 15 years, whereas 3 years is considered the criterion for housing affordability, whereas for mortgage availability $LTV > 90\%$.

Keywords: *housing, real estate, mortgage, living wage, average household income, housing affordability coefficient.*

Понятие доступности жилья должно трактоваться как наличие в продаже жилой недвижимости, которую гражданин может приобрести для собственного проживания, для этого у него должны быть личные финансы. Таким образом, соблюдаться следующие основные условия:

- 1) предложение превышает спрос;
- 2) наличие у покупателя накоплений, позволяющие сделать покупку;
- 3) при отсутствии накоплений, наличие у ипотечного заёмщика ежемесячных доходов семьи, минимум 50% от которых можно направить на оплату ежемесячных платежей;
- 4) у гражданина должны быть альтернативные механизмы, чтобы приобрести жилую недвижимость по цене ниже рынка:

а) вторичный рынок; б) кооперативы; в) финансовый лизинг; г) аренда; д) социальный наём и другие.

То есть, доступность жилья определяется её наличием и возможностью приобретения.

Обеспеченность жильём – показатель развития экономики государства и общества. Наличие жилища позволяет раскрыться всем лучшим качествам личности человека, так как жильё, наряду с пищей, одеждой, любовью, безопасностью, является первостепенными потребностями человека.

В Конституции Российской Федерации закрепляются права и обязанности: право каждого гражданина иметь жильё и обязанность государственных органов и органов местного самоуправления способствовать жилищному строительству и создавать условия, при котором гражданин может воспользоваться своим правом. «Недвижимость должна быть настолько дорогой, насколько люди зарабатывают. И это средне-историческое соотношение – 3,2. Чисто эмпирически выведенная зависимость: средний годовой доход семьи умножается на 3,2, и это должно примерно соответствовать средней стоимости жилья»¹. Значит ли это, что в жилищной политике государства должна превалировать «средне-историческая норма соотношения между доходами граждан и стоимостью недвижимости».

В Европе существует оценка доступности жилья, согласно которой домохозяйства могут накопить на квартиру за три года, то есть среднегодовой доход семьи умножается на три. Если к доступности жилья подойти с этих позиций, и оценить доступность жилья в российских субъектах Федерации, ориентируясь на исследование, проведенное Российским информационным агентством (РИА)², то кроме четырёх – семи субъектов Федерации в остальных дела с реализацией в России права на жилище оставляет желать лучшего. В расчетах использовались данные РОССТАТа и Банка России.

Методика в качестве потребности в жилье брала среднестатистическую семью из 3 человек (два взрослых работающих и одного ребёнка), их среднегодовой доход исчислялся средней зарплатой по региону без НДФЛ за минусом прожиточного минимума по региону на текущие расходы, и суммировались средние по региональным банкам накопления на депозитах из расчета на каждого жителя. В качестве объекта недвижимости была принята типовая двухкомнатная квартира 60 кв.м. (табл.1).

¹ Вальдман Л. Американская экономика: 2008 год. Интернет ресурс: <http://www.polit.ruhttps://polit.ru/article/2008/03/06/amereconom/>. (Режим доступа: 20.12.2021).

² Рейтинг регионов по доступности жилья – 2021. Интернет ресурс: <https://riarating.ru/infografika/20210629/630203346.html> (Режим доступа: 22.12.2021).

Таблица 1. Расчётные данные доступности жилья по европейской методике (за сколько семья из трёх человек, – два взрослых и один ребёнок – могут накопить на двухкомнатную квартиру вторичного рынка жилья), и доступность аренды в Российской Федерации / Estimated data on housing affordability according to the European methodology (for how much a family of three people, two adults and one child, can save up for a two-room apartment on the secondary housing market), and rental availability in the Russian Federation

Место	Регион	Минимальное число лет копить 1 квартал 2021 г.	Минимальное число лет копить 1 квартал 2020 г.	Средняя стоимость квартиры в 1 квартале 2021 г., млн.руб.	Доля семей, которые могут арендовать кв. в 2021г., %	Семейный доход, необходимый для оплаты аренды, тыс.руб.
1	Ямало-ненецкий АО	1,1	-	2,8	72,6	115,5
2	Магаданская обл.	1,6	1,6	3,2	63,3	124,6
3	Ненецкий АО	2,8	2,9	3,8	52,5	132,7
4	Ханты-Мансийский АО Югра	3,3	2,8	4,3	55,8	110,5
5	Мурманская обл.	3,4	3,2	3,4	48,6	98,7
6	Камчатский край	3,6	3,3	4,2	45,1	129,7
7	Республика Коми	3,8	4,1	3,0	42,4	90,1
8	Челябинская обл.	4,3	4,1	2,1	40,2	66,0
9.	Сахалинская обл.	4,4	5,1	6,5	51,8	118,1
10	Кемеровская обл.	4,5	4,9	4,6	53,8	61,6
11	Республика Саха (Якутия)	4,5	4,9	4,6	46,7	117,4
12	Вологодская обл.	4,6	4,9	2,6	45,9	68,7
13.	Красноярский край	4,8	4,4	3,4	49,2	76,8
14.	Томская обл.	5,0	4,3	3,1	44,8	72,2
15.	Оренбургская обл.	5,0	6,1	2,2	41,4	58,8
16.	Республика Хакасия	5,1	5,6	2,7	43,6	69,1
17.	Тюменская обл.	5,2	5,1	3,8	47,9	74,6
18.	Калужская обл.	5,4	5,4	3,2	45,9	68,7
19.	Липецкая обл.	5,5	5,1	2,6	45,2	59,6
20.	Иркутская обл.	5,5	4,4	3,6	48,6	73,2
21	Еврейская автономная обл.	5,7	5,8	2,5	32,9	91,5
22.	Самарская обл.	5,8	5,9	2,9	37,7	68,5
23.	Санкт-Петербург	5,9	5,0	7,3	59,6	84,1
24.	Астраханская обл.	5,9	6,4	2,7	45,2	83,2
25.	Ярославская обл.	6,0	6,6	2,8	31,5	62,6
26.	Рязанская обл.	6,1	6,4	2,6	41,8	61,9
27.	Волгоградская обл.	6,1	6,6	2,6	41,0	60,9
28	Архангельская обл.	6,1	5,9	4,0	45,2	83,2
29	Воронежская обл.	6,1	6,5	3,1	41,6	60,9
30	Московская обл.	6,1	6,0	4,9	38,8	97,1
31.	Республика Карелия	6,3	5,5	3,2	38,6	78,9
32.	Республика Марий Эл	6,3	6,8	2,2	36,9	73,4
33.	Белгородская обл.	6,5	5,6	3,3	46,3	61,1
34.	Ставропольский край	6,5	6,7	2,5	35,8	61,0

35.	Омская обл.	6,7	6,1	3,0	38,6	63,8
36.	Саратовская обл.	6,7	7,3	2,6	37,4	59,5
37.	Свердловская обл.	6,8	6,7	3,9	43,7	69,7
38.	Москва	6,8	4,6	12,7	49,7	125,3
39.	Пермский край	6,9	5,6	3,5	44,7	66,0
40.	Костромская обл.	7,1	6,2	2,2	29,7	64,5
41.	Курская обл.	7,1	6,8	2,9	46,3	57,5
42.	Пензенская обл.	7,1	7,5	2,7	46,2	53,8
43.	Смоленская обл.	7,2	6,3	2,4	31,7	63,9
44.	Владимирская обл.	7,2	6,8	2,4	32,5	66,5
45.	Республика Башкортостан	7,5	7,6	3,6	40,4	64,5
46.	Брянская обл.	7,5	7,5	2,2	34,7	60,8
47.	Республика Мордовия	7,4	8,3	2,5	40,1	55,4
48.	Чувашская Республика	7,7	7,9	2,7	40,2	54,8
49.	Курганская обл.	7,7	7,7	2,5	33,8	61,7
50.	Удмуртская Республика	7,7	7,2	3,2	38,9	62,5
51.	Забайкальский край	7,8	6,7	4,0	38,2	81,1
52.	Орловская обл.	7,8	7,5	2,5	34,9	59,4
53.	Кировская обл.	8,0	8,6	2,6	36,0	59,2
54.	Новосибирская обл.	8,0	7,6	3,8	36,5	72,8
55.	Рес-ка Сев. Осетия – Алания	8,1	9,2	2,3	27,0	62,6
56.	Республика Ингушетия	8,1	9,5	2,0	27,8	59,0
57.	Республика Татарстан	8,1	8,4	4,3	44,5	63,1
58.	Хабаровский край	8,2	7,3	4,8	34,1	99,4
59.	Республика Тыва	8,2	9,0	4,2	29,6	80,1
60.	Ульяновская область	8,3	8,3	2,7	31,5	62,6
61.	Ростовская обл.	8,4	8,8	3,2	35,4	65,2
62.	Амурская обл.	8,5	7,2	5,5	36,7	96,6
63.	Новгородская обл.	8,6	7,8	2,5	27,8	69,3
64.	Тверская обл.	8,7	8,5	3,0	31,7	70,5
65.	Тамбовская обл.	8,7	7,7	2,6	33,9	56,5
66.	Республика Калмыкия	9,1	8,9	2,6	34,6	58,3
67.	Республика Бурятия	9,2	7,2	3,9	36,9	73,4
68.	Калининградская обл.	9,2	9,0	3,7	25,9	78,3
69.	Краснодарский край	9,3	8,7	3,9	28,9	73,4
70.	Нижегородская обл.	9,6	8,6	4,2	34,7	67,7
71.	Республика Алтай	9,7	9,3	3,6	35,5	62,2
72.	Республика Адыгея	10,5	8,2	3,3	36,5	58,5
73.	Ивановская обл.	10,6	9,6	2,4	23,6	63,7
74.	Псковская обл.	10,6	9,4	2,7	30,8	63,0
75.	Карачаево-Черкесская Республика	11,6	14,3	2,9	25,3	62,4
76.	Приморский край	12,0	11,0	6,7	44,7	66,0
77.	Республика Дагестан	12,1	13,8	3,0	23,1	67,2
78.	Алтайский край	13,5	12,4	3,4	28,9	60,4
79.	Чеченская Республика	13,5	14,4	2,8	18,9	70,2

80.	Республика Крым	14,0	10,6	4,2	21,8	77,1
81.	Кабардино-Балкарская Рес-ка	15,1	13,2	2,8	19,1	71,4
82	Севастополь	15,9	15,5	5,2	20,6	83,3
83	Ленинградская обл.	-	-	-	51,5	72,0
84	Чукотский АО	-	-	-	67,3	140,1
85	Тульская обл.	-	-	-	40,1	68,1
	Российская Федерация	7,3	6,4	3,45	44,7	73,3

Источник: Российское информационное агентство (РИА)

Примечание: Тульская область, Чукотский автономный округ, и Ленинградская область не вошли в расчеты до доступности жилья из-за отсутствия данных по его стоимости.

Причиной такой ситуации с доступностью жилья в России является несоответствие стоимости типовой квартиры для семьи из 3 человек среднему годовому доходу такой семьи. И если это так, и наблюдается дисбаланс, то разницу в стоимости жилья должны датировать региональные и федеральные власти, отвечающие за социально-экономическую ситуацию в регионах. Но у них есть и другой путь, – конкретно способствовать жилищному строительству.

В качестве предложения: выставлять на торги земельные участки, подготовленные в инженерном отношении (подвод до границ участков внешних сетей: газ, электричество, водоснабжение, канализацию), которые предоставлять строительным компаниям в долгосрочную аренду с целевым использованием под жилищное строительство с проектным заданием, в котором как минимум 30% квартир должны быть построены и сданы по социальным нормам с отделкой отечественными материалами и по стоимости равными среднему по региону троекратному годовому доходу семьи из трёх человек. Осуществлять контроль за ходом строительных работ и выполнению планового задания, которое должно стать основным сдачи дома в эксплуатацию. За распределением таких квартир между молодыми семьями должен быть общественный контроль, чтобы к покупке допускались те молодые семьи, которые к сдаче дома накопили полную стоимость такой квартиры или на первоначальный взнос, если квартира приобретается по ипотеке. Должен быть спрос с руководителей регионов, сколько введено доступного жилья, тогда и социальная напряжённость будет спадать, появится реальный спрос на доступное жильё. При этом и стоимость всей остальной жилой недвижимости прекратит расти. Доступность аренды жилья в России в 2021 году выросла в результате недоступности её покупки. В среднем 45% граждан России в 2021 году могут снять типовую двухкомнатную квартиру в аренду.

Причинами низкой обеспеченности жильём граждан России в общих случаях являются:

– низким, по сравнению с Европой, доходом домохозяйств, как следствия слабого развития малого и среднего бизнеса, в большей степени, в результате дорогих кредитов, страховой защитой и криминальной незащищённости предпринимателей;

– дорогая земля под строительство, и высокие трансакционные издержки застройщиков по согласованию проекта и документов, требуемых для получения разрешения на строительство, которые закладываются в цену жилой недвижимости;

– недостаточное финансирование строительной отрасли, так как проектное финансирование доступно ограниченному кругу застройщиков, а на коммерческие вложения частных инвесторов в долевое строительство наложены ограничения правительством, в результате на рынке остались только крупные девелоперы, диктующие высокие цены на жилую недвижимость при отсутствии конкуренции;

– в результате низкого дохода семей покупка недвижимости единовременным платежом недоступна, а ипотека доступна только ограниченному кругу семей, имеющих накопления на первоначальный взнос и доход семьи, позволяющий платить ежемесячные платежи;

– при покупке и обслуживании ипотеки, страхователем, как правило, выступает банк, который вычитает из страховых премий, оплачиваемых заёмщиком через него, агентскую комиссию до 40%, покрывающую расходы на содержание региональных офисов и другие издержки [1].

Обобщая причины высокой стоимости квартир, и полной стоимости ипотеки можно прийти к выводу, что если доступность жилья это ответственность государства, то строить доступное жильё должны государственные строительные компании, они составят конкуренцию коммерческим компаниям объёмами строительства и цена будет доступной для приобретения.

Автор составила таблицу мирового рейтинга доступности жилья 111 стран мира, ориентируясь на ежегодно публикуемую базу данных Numbeo за первое полугодие 2021 года¹. В первую очередь при распределении мест учитывался коэффициент доступности жилья, как отношение цены недвижимости к доходу семьи. На самом деле под ценой недвижимости подразумевалось произведение стоимости квадратного метра на площадь типовой 90 кв.м квартиры в городе и было принято допущение до доходу семьи из трёх человек, что деньги зарабатывают 2 человека, причём берётся коэффициент 1,5 (женщина зарабатывает на 50% меньше мужчины).

¹ Numbeo is the world's largest database about worldwide housing (real estate) prices and its indicators. Интернет ресурс: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>. (Режим доступа: 22.12.2021).

Индекс доступности аренды, как соотношение стоимости жилой недвижимости к годовой арендной плате. Результат предопределяет действие и если величина низкая, то семья должна задуматься о покупке жилья, если высокая – выгоднее арендовать и дальше. В последнем случае это возможно, когда домовладелец получает субсидию от правительства за снижение стоимости аренды.

Индекс доступности ипотеке – это соотношение ежемесячного ипотечного платежа к ежемесячному доходу семьи из двух работающих при покупке в ипотеку квартиры 90 кв. м на 20 лет в процентах. Или эта величина показывает, сколько семья тратит на ипотеку ежемесячно в процентах от ежемесячного дохода (более 50% недопустимо, обычно через несколько лет рефинансируют ипотеку в другом банке, чтобы анuitетные платежи пересчитали с учётом остатка долга и ежемесячные ипотечные платежи станут ниже) (табл.2).

Таблица 2 – Мировой рейтинг доступности жилья; индексы доступности аренды и ипотеки/ World Housing Affordability Rating; rental and mortgage affordability indices

Место	Мировой рейтинг доступности жилья, 2021 г	Коэффициент доступности жилья, лет (Цена нед-ти/ Доход семьи)	Индекс доступности аренды жилой нед-ти, % (Цена нед-и/ Стоимость аренды)	Индекс доступности ипотеки, % (Ежемесячный платёж/Ежемесячный доход семьи) * 100)
1	Саудовская Аравия	2,66	12,46	19,62
2	Южная Африка	3,44	10,5	39,21
3	США	4,04	12,92	29,42
4	Пуэрто-Рико	4,15	12,86	32,28
5	ОАЭ	4,49	10,76	32,89
6	Палестина	4,67	13,04	45,46
7	Оман	5,45	17,5	41,98
8	Исландия	6,11	15,32	49,81
9	Катар	6,13	13,27	46,77
10	Кипр	6,5	14,25	42,12
11	Ирландия	6,69	15,82	46,39
12	Дания	7,00	25,95	41,19
13	Бельгия	7,01	21,64	41,39
14	Канада	7,24	20,53	49,62
15	Австралия	7,27	23,52	51,48
16	Нидерланды	7,28	19,30	44,50
17	Швеция	7,71	29,95	49,51
18	Новая Зеландия	7,78	21,62	56,85
19	Бахрейн	7,87	14,12	71,40
20	Иордания	7,91	16,73	77,91
21	Тринидад и Тобаго	8,00	12,66	68,59
22	Норвегия	8,09	27,17	52,60
23	Швейцария	8,18	33,71	47,17

24	Латвия	8,30	21,56	53,38
25	Болгария	8,30	20,18	58,23
26	Финляндия	8,57	33,34	49,19
27	Турция	8,72	16,68	151,75
28	Италия	8,76	24,93	52,54
29	Ирак	8,79	17,01	96,62
30	Германия	8,88	31,77	53,09
31	Боливия	8,98	14,88	92,44
32	Испания	9,22	22,16	57,62
33	Эстония	9,37	27,64	59,87
34	Великобритания	9,46	27,65	63,66
35	Казахстан	9,49	14,34	143,52
36	Греция	9,61	21,51	73,08
37	Малайзия	9,97	27,88	74,39
38	Гондурас	10,02	14,87	127,56
39	Франция	10,04	36,67	58,13
40	Коста-Рика	10,04	15,85	111,45
41	Румыния	10,25	21,86	86,46
42	Литва	10,49	27,33	65,83
43	Венгрия	10,64	26,44	83,45
44	Косово (н.р)	10,70	20,40	81,13
45	Монголия	10,76	12,58	118,48
46	Индия	10,78	31,89	115,47
47	Мексика	10,88	14,42	136,07
48	Австрия	10,91	32,47	66,22
49	Босния и Герцеговина	11,02	30,22	80,38
50	Словакия	11,08	22,10	63,94
51	Украина	11,21	14,90	207,94
52	Панама	11,36	13,13	94,53
53	Тунис	11,56	4,83	20,72
54	Япония	11,59	2,60	38,51
55	Словения	11,67	3,55	28,20
56	Молдова	11,80	5,82	17,17
57	Ливан	12,10	6,12	16,35
58	Северная Македония	12,24	3,80	26,29
59	Кувейт	12,53	5,09	19,66
60	Египет	12,73	6,44	15,54
61	Израиль	12,57	2,86	35,02
62	Марокко	12,91	4,94	20,26
63	Португалия	12,92	5,61	17,84
64	Люксембург	13,00	3,42	29,23
65	Доминиканская Республика	13,03	6,82	14,67
66	Эквадор	13,32	5,66	17,66
67	Афганистан	13,59	3,69	27,11
68	Хорватия	13,59	3,47	28,78
69	Пакистан	13,60	4,43	22,59
70	Чешская Республика	13,71	3,43	29,18
71	Албания	13,74	5,17	19,34
72	Нигерия	14,02	32,12	3,11
73	Мальта	14,11	5,83	17,16

74	Польша	14,13	4,85	20,61
75	Грузия	14,35	6,52	15,33
76	Черногория	14,36	4,27	23,43
77	Венесуэла	14,52	8,52	11,74
78	Сальвадор	14,66	7,12	14,05
79	Гватемала	14,68	7,21	13,87
80	Парагвай	14,69	6,57	15,22
81	Бангладеш	14,91	3,12	32,01
82	Россия	15,31	4,57	21,86
83	Сербия	15,89	3,35	29,81
84	Бразилия	15,96	4,24	23,60
85	Беларусь	16,24	4,22	23,71
86	Узбекистан	17,42	7,68	13,02
87	Колумбия	17,48	4,28	23,35
88	Азербайжан	17,57	5,07	19,72
89	Сингапур	17,63	3,12	32,02
90	Алжир	17,81	3,71	26,98
91	Чили	18,08	3,87	25,82
92	Армения	18,10	4,97	20,12
93	Уругвай	18,49	3,60	27,78
94	Перу	18,77	4,18	23,91
95	Вьетнам	19,75	5,38	18,60
96	Таиланд	21,21	3,63	27,54
97	Индонезия	21,52	4,69	21,32
98	Тайвань	21,78	1,57	63,78
99	Непал	22,15	3,00	33,37
100	Южная Корея	26,08	1,17	85,36
101	Аргентина	26,37	2,09	47,81
102	Кения	27,05	4,96	20,15
103	Китай	27,89	1,74	57,63
104	Филиппины	30,20	3,20	31,29
105	Иран	34,87	4,65	21,51
106	Ямайка	35,21	1,45	68,99
107	Шри-Ланка	38,56	2,68	37,33
108	Камбоджа	39,56	5,04	19,85
109	Гонконг	45,71	1,67	59,72
110	Сирия	66,09	3,26	30,64
111	Гана	101,20	0,29	341,56

Источник: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>.

В качестве вывода: Россия находится на 82 месте с показателями:

– 15,31 лет по доступности жилья, то есть семья со среднестатистическим доходом семьи из трёх человек ($1,5 \cdot D^2$) может накопить на квартиру 90 кв.м за 15,31 лет;

– индекс доступности аренды показывает, что за среднюю по стоимости квартиру 90 кв.м (это примерно исходя из данных табл.1 составляет 5,175 млн.руб.) семья должна ежемесячно платить аренду в сумме 94365 рублей, что для семьи со среднестатистическим доходом не является доступным;

– индекс доступности ипотеки 21,86%, что могло бы считаться доступным (критерий равен 50%), но отсутствие накоплений на первоначальный взнос препятствует массовой её доступности (рис.1).

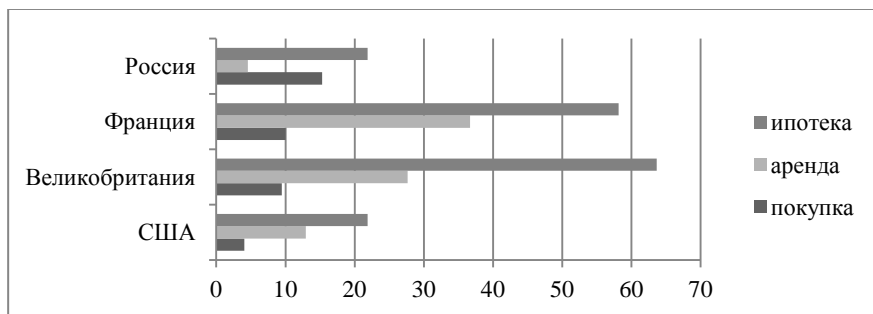


Рисунок 1 – Доступности: покупки, аренды и ипотеки/ Availability: purchase, rent and mortgage

Источник: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>.

На диаграмме наглядно видно, что в США жильё (покупка) доступно (4года), в России – недоступна (15 лет), а в Великобритании и Франции ограниченно доступно (10 лет).

Индекс доступности аренды: в России не выгодно арендовать жильё, в США аренда ограниченно доступна, в Великобритании и Франции выгоднее арендовать, чем покупать жильё.

Доступность ипотеки в России и США на одном уровне, но в России LTV =70%, а в США 95%, что говорит о высоком первоначальном взносе в России и недоступности ипотеки основной массе сограждан по этому фактору [2]. Во Франции и Великобритании ипотека недоступна виду высоких ежемесячных платежей > 50%/

Список источников:

1. Жукова (2020) – Жукова О.В. Развитие в России финансовой инфраструктуры доступного жилья / О.В. Жукова // Вопросы региональной экономики. – 2020. – № 3 (44). – С. 136-145.
2. Жукова (2020) – Жукова О.В. Модель ипотечного кредитования в США // Страховое дело. – 2020. – № 8 (329). – С. 8-13.
3. Хесус Уэрта Де Сото, Австрийская экономическая школа: рынок и предпринимательство //Челябинск: Издательство «Социум» 2008. С.202
4. Жукова (2015) – Жукова О.В. Инновационные системы управления в ипотечной сфере на основе европейского опыта работы строительных обществ// Теоретические и прикладные аспекты научных исследований: Статьи и доклады международной научно-практической конференции. Дата и место проведения: Москва 30 января 2015 г. Организатор: Лаборатория прикладных экономических исследований имени Кейнса. – М.: Издательство «Научный консультант». 2015.– С. 20–26.

5. Жукова (2020) – Жукова О.В. Инфраструктурные аспекты развития финансовой системы// Институциональная трансформация социально-экономической системы России: приоритеты и перспективы: материалы IV международной научно-практической конференции. – Краснодар : Российское энергетическое агентство, 2020 – С. 178-183. –ISBN 978-5-91221-479-0.

6. Цыганов (2017) – Цыганов А.А. Вопросы развития ипотеки// Научные труды Вольного экономического общества России. 2017. Т. 207. № 5. с. 540–545.

7. Joshua Abel, Andreas Fuster How, Alp Simsek Do Mortgage Refinances Affect Debt, Default, and Spending? //American Economic Journal: Macroeconomics vol. 13, no. 2, April 2021.pp. 254-91

8. Мамута, Цыганов, Языков (2019) – Мамута М.В., Цыганов А.А., Языков А.Д. Реструктуризация ипотечного жилищного кредита: социальный и экономический аспекты// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 11 (218). с. 7-16.

9. Горшков (2012) – Горшков Н.Г. Государственное регулирование рынка доступной жилой недвижимости (на примере Московской области)// дисертация кандидата экономических наук: 08.00.05.– М., 2012.— С. 24

10. Доклад Генерального секретаря ООН на VVIII сессии Комиссии социального развития 10-19 февраля 2020 года/ Организация Объединенных Наций. Генеральная Ассамблея. Экономический и Социальный Совет. А Е. /75/61– /2020/4. Distr.: General 26 November 2019 Russian Original: English.

11. Алексеев (2014) – Алексеев В.Н. Трансформация финансовой инфраструктуры на современном этапе // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2014. – №3. – с.34-40

References:

Zhukova (2020) – Zhukova O.V. *Development of affordable housing financial infrastructure in Russia* [Razvitie v rossii finansovoj infrastruktury dostupnogo zhilya]. / O.V. Zhukova // Issues of regional economy. – 2020. – № 3 (44). – Pp. 136-145

Zhukova (2020) – Zhukova O.V. *Model of mortgage lending in the USA* [model ipotechnogo kreditovaniya v ssha] / O.V. Zhukova // Insurance business. – 2020. – № 8 (329). – Pp. 8-13.

JesusUerta De Soto, Austrian School of Economics: market and entrepreneurship [Avstrijskaya ekonomicheskaya shkola: rynek i predprinimatel'stvo]/Chelyabinsk: Publishing House "Society" 2008. p.202

Zhukova (2015) – Zhukova O.V. Innovative management systems in the mortgage sector based on the European experience of building societies [Innovacionnyye sistemy upravleniya v ipotechnoj sfere na osnove evropejskogo opyta raboty stroitel'nyh obshchestv]// Theoretical and applied aspects of scientific research: Articles and reports of the international scientific and practical conference. Date and venue: Moscow, January 30, 2015. Organizer: Keynes Laboratory of Applied Economic Research. – М.: Publishing House "Scientific Consultant". 2015.– pp. 20-26.

Zhukova (2020) – Zhukova O.V. Infrastructural aspects of the development of the financial system [Infrastrukturnye aspekty razvitiya finansovoj sistemy]//

Institutional transformation of the socio-economic system of Russia: priorities and prospects: materials of the IV International Scientific and Practical Conference. – Krasnodar : Russian Energy Agency, 2020 – pp. 178-183 – ISBN 978-5-91221-479-0.

Tsyganov A.A. Issues of mortgage development [Voprosy razvitiya ipoteki]// Scientific Works of the Free Economic Society of Russia. 2017. vol. 207. No. 5. pp. 540-545.

Joshua Abel, Andreas Fuster How, Alp Simsek Do Mortgage Refinances Affect Debt, Default, and Spending? //American Economic Journal: Macroeconomics vol. 13, no. 2, April 2021.pp. 254-91

Mamuta, Tsyganov, Yazykov (2019) - Mamuta M.V., Tsyganov A.A., Yazykov A.D. Restructuring of mortgage housing credit: social and economic aspects [Restrukturizaciya ipotechnogo zhilishchnogo kredita: social'nyj i ekonomicheskij aspekty] // Property relations in the Russian Federation. 2019. No. 11 (218). pp. 7-16.

Gorshkov (2012) – Gorshkov N.G. State regulation of the affordable residential real estate market (on the example of the Moscow region) [Gosudarstvennoe regulirovanie rynka dostupnoj zhihoj nedvizhimosti (na primere Moskovskoj oblasti)] // dissertation of the Candidate of Economic Sciences: 08.00.05.– M., 2012.– p. 24

Report of the UN Secretary-General at the VVIII session of the Commission for Social Development on February 10-19, 2020[Doklad General'nogo sekretarya OON na VVIII sessii Komissii social'nogo razvitiya 10-19 fevralya 2020 goda]/ The United Nations. The General Assembly. Economic and Social Council. A E. //75/61– /2020/4. Distr.: General 26 November 2019 Russian Original: English.

Alekseev V.N. Transformation of financial infrastructure at the present stage [Transformaciya finansovoj infrastruktury na sovremennom etape]// Regional problems of economic transformation. – 2014. – No.3. – p.34-40