

УДК 365.262.1

JEL R30, R21, J31

DOI: <http://doi.org/10.25728/econbull.2020.2.3-petukhov>

## РЕАЛЬНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В ОБЛАСТЯХ, ГРАНИЧАЩИХ СО СТОЛИЧНЫМ РЕГИОНОМ

**Петухов Николай Анатольевич**

*Институт проблем управления РАН, Москва, Россия*

*e-mail: MTEK-01@mail.ru; SPIN-код: 6078-8884*

**Аннотация:** В статье рассматривается реальная доступность жилья, которая учитывает доход на семью из трех человек – двух работоспособных и одного ребенка с учетом прожиточного минимума в регионах, граничащих с г. Москва и Московской областью – Владимирской, Калужской, Рязанской, Тверской и Тульской областей. Рассматривается возможность приобретения жилья различной площади на первичном и вторичном рынках. Анализируется альтернативный вариант приобретения жилья в своем регионе с учетом трудовой миграции в г. Москва и получения большей заработной платы.

**Ключевые слова:** доступность жилья, средняя заработная плата, прожиточный минимум, социальная норма жилья, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, столичный регион.

## REAL AFFORDABILITY OF HOUSING IN THE NEIGHBORS OF CAPITAL REGION

**Petukhov Nikolay Anatolevich**

*Institute of Control Sciences of the Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia*

*e-mail: MTEK-01@mail.ru; SPIN code: 6078-8884*

**Abstract:** The real affordability of housing, which takes into account income for a family of three people - two able-bodied and one child, taking into account the cost of living in the regions neighboring Moscow and Moscow region - Vladimir, Kaluga, Ryazan, Tver and Tula regions is considered in the article. The acquiring possibility of housing of various sizes in the primary and secondary markets is considered. The alternative option of acquiring housing in own region, taking into account labor migration in Moscow and obtaining higher salary are analyzed.

**Keywords:** housing affordability, average salary, minimum subsistence level, social housing standard, primary housing market, secondary housing market, capital region.

На сегодняшний день степень доступности жилья согласно Федеральной целевой программе «Жилище» определяется сроком, в течение которого семья из трех человек может получить доход, равный стоимости жилья площадью 54 м<sup>2</sup>, что является социальным стандартом площади жилья на семью из трех человек [1]. На сегодняшний день в целом в Российской Федерации коэффициент доступности жилья находится на уровне 2,5-2,8 года. Из-за того, что уровень дохода и стоимость жилья в регионах различны, степень доступности жилья в российских регионах также различается. Реальная доступность жилья также обусловлена тем, что не весь свой доход семья может направить на приобретение жилья, ведь для семьи

необходимо ежемесячно производить определенные затраты для нормального существования [2].

В реальных условиях доступность жилья зависит от уровня заработной платы (как основного источника дохода) за вычетом минимальных затрат на проживание – величины прожиточного минимума. В итоге, семья из трех человек – двух трудоспособного возраста и одного ребенка – получает ежемесячно заработную плату на двоих трудоспособных человек и несет затраты, равные двум прожиточным минимумам для трудоспособного населения и одного прожиточного минимума для ребенка.

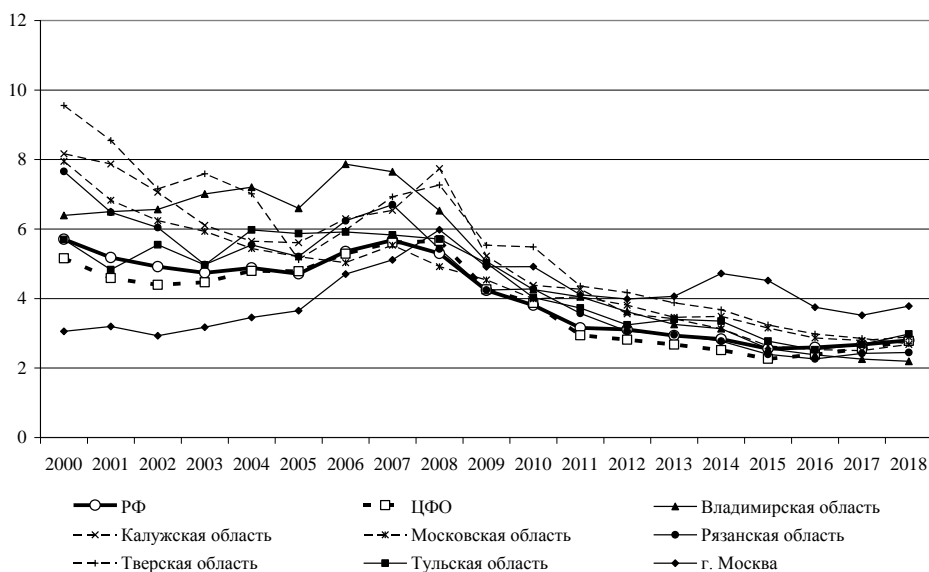
Стоимость жилья зависит от его площади, и самым доступным вариантом является приобретение наиболее доступной квартиры, меньшей площади, чем заложено в социальном стандарте площади жилья для семьи из трех человек. На сегодняшний день на вторичном рынке можно приобрести однокомнатную квартиру площадью 28-32 м<sup>2</sup>, на первичном рынке площадь однокомнатной квартиры несколько больше – 35-40 м<sup>2</sup>. Также на первичном и вторичном рынках можно приобрести квартиры меньшей площади – на вторичном рынке т.н. «малосемейки», площадью 23-25 м<sup>2</sup>, на первичном рынке – квартиры-студии, площадью 20-25 м<sup>2</sup>.

Одним из вариантов приобретения жилья является ипотечный кредит, но из-за выплаты процентов по нему происходит удорожание квартиры и в целом увеличивается срок, затрачиваемый на приобретение жилья. В итоге, для решения проблемы с жильем, перед населением стоит проблема получения соответствующего дохода, который позволил бы получить необходимую денежную сумму.

Уровень заработной платы является одной из причин миграции населения как внутри региона, так и за его пределы. Трудовая миграция позволяет получить больший доход, чем в своем регионе, тем самым увеличивается сумма накоплений семьи, которую она в дальнейшем может потратить на приобретение жилья. В качестве примера можно рассмотреть трудовую миграцию населения из соседних регионов в г. Москва, в которой уровень средних заработных плат один из наиболее высоких.

Непосредственно с Московской областью граничат Владимирская, Калужская, Рязанская, Смоленская, Тверская, Тульская и Ярославская области. Административные центры Владимирской, Калужской, Рязанской, Тверской и Тульской областей находятся на расстоянии приблизительно 150-200 км от г. Москва; административные центры Смоленской и Ярославской областей находятся на большем расстоянии (порядка 300-400 км), что сопоставимо с расстоянием до административных центров других областей, расположенных в Центральном Федеральном округе, – Ивановской, Костромской, Брянской, Орловской, Тамбовской и Липецкой областей.

Коэффициенты доступности жилья, рассчитанные для семьи из трех человек – двух трудоспособного возраста и одного ребенка, исходя из среднедушевого дохода и стоимости жилья 54 м<sup>2</sup> (социальный стандарт площади для семьи из трех человек), для областей, граничащих с Московским регионом и имеющих административные центры, расположенные не далее 200 км от г. Москва (Владимирской, Калужской, Рязанской, Тверской и Тульской областей), непосредственно г. Москва и Московской области, а также в целом для Российской Федерации и Центрального федерального округа, показаны на рис. 1.

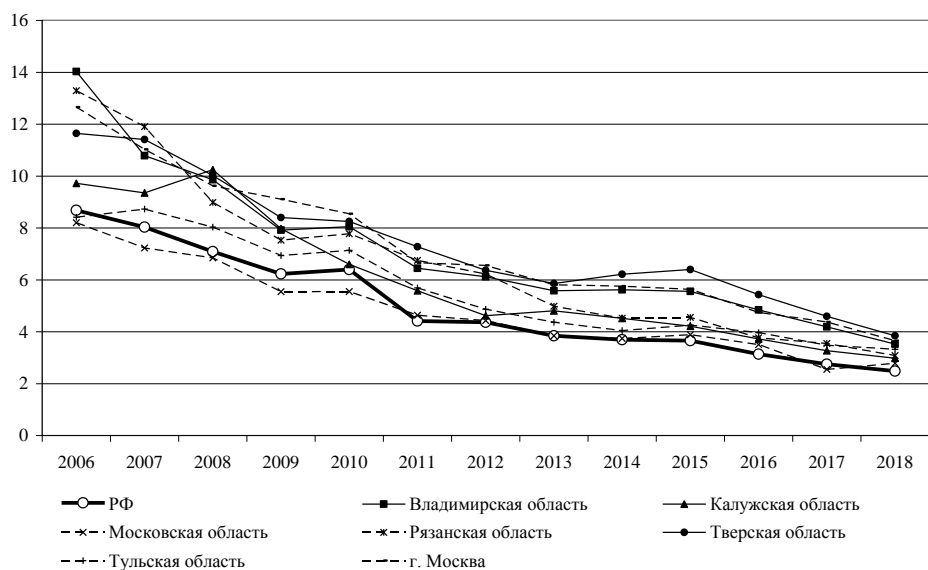


**Рис. 1.** Коэффициент доступности жилья (54 м<sup>2</sup>) на семью из трех человек (двое трудоспособного возраста и один ребенок) в исследуемых регионах в 2000-2018 гг., лет.

В начале исследуемого периода коэффициент доступности жилья в исследуемых регионах имеет различные значения, для некоторых регионов – превышает 5-6 лет; в дальнейшем, происходит уменьшение доступности жилья до уровня менее 5 лет. В последние годы (2014-2018 гг.) доступность жилья для исследуемых регионов (за исключением г. Москва) находится приблизительно на среднем уровне, так же, как для Российской Федерации и Центрального Федерального округа, и изменяется от 2,19 до 3,68 лет. Для г. Москва данный показатель выше и в 2014-2018 гг. изменяется в пределах от 3,52 до 4,72 лет. Реальная доступность жилья несколько отличается от коэффициента доступности жилья, рассчитанного согласно Федеральной целевой программе «Жилище», так как в этом случае необходимо:

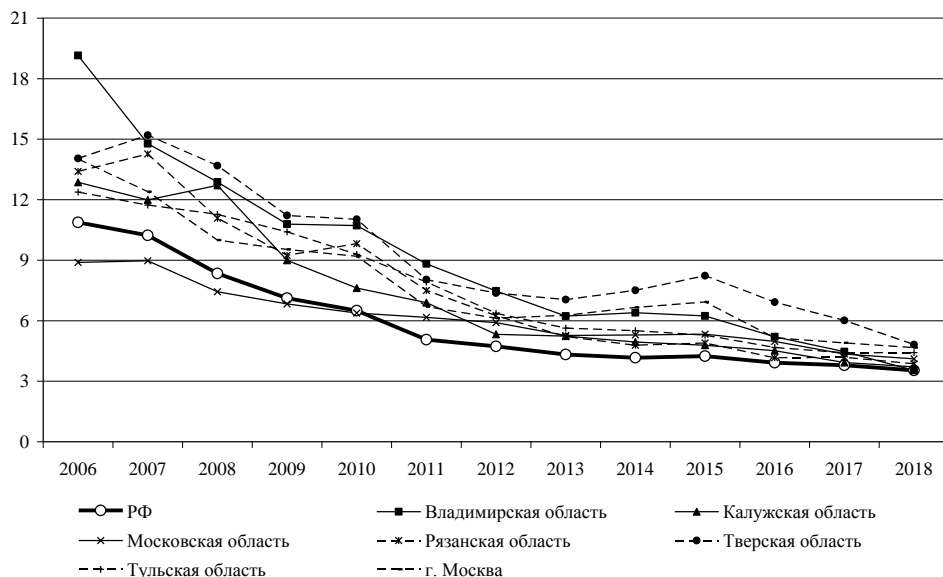
1. учитывать доход семьи, который представляет собой сумму двух средних заработных плат в регионе за вычетом величины затрат семьи на месяц, которые представляют собой сумму двух прожиточных минимумов в расчете на трудоспособное население и одного прожиточного минимума на ребенка;
2. учитывать стоимость минимально доступного жилья, которое можно приобрести – для примера принимается однокомнатная квартира площадью 30 м<sup>2</sup> на вторичном рынке или однокомнатная квартира площадью 38 м<sup>2</sup> на первичном рынке.

Для г. Москва, Московской области, Владимирской, Калужской, Рязанской, Тверской и Тульской областей реальная доступность жилья для семьи из трех человек на вторичном рынке (однокомнатная квартира площадью 30 м<sup>2</sup>) в 2006-2018 гг. изменяется для различных регионов с уровня 7-14 лет в начале периода до 2-6 лет в конце периода, причем, почти для всех исследуемых регионах реальная доступность жилья несколько выше, чем в целом в Российской Федерации (рис. 2).



**Рис. 2.** Реальная доступность жилья на вторичном рынке площадью 30 м<sup>2</sup> для семьи из трех человек (два трудоспособного возраста и один ребенок) в 2006-2018 гг., лет.

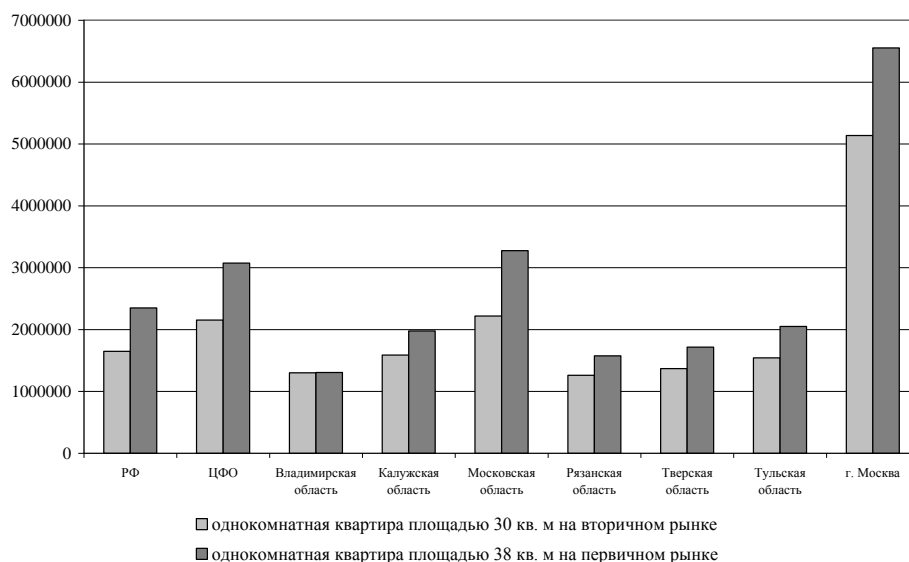
Для исследуемых семи регионов реальная доступность жилья на первичном рынке (однокомнатная квартира площадью 38 м<sup>2</sup>) для семьи из двух трудоспособных и одного ребенка в 2006-2018 гг. также снижается, но с гораздо больших значений по сравнению с реальной доступностью жилья на вторичном рынке – с уровня 8-15 лет в начале исследуемого периода и до 3-7 лет в конце периода; также почти во всех регионах в исследуемом периоде реальная доступность жилья несколько выше, чем в целом в Российской Федерации (рис. 3).



**Рис. 3.** Реальная доступность жилья на первичном рынке площадью 38 м<sup>2</sup> для семьи из трех человек (два трудоспособного возраста и один ребенок) в 2006-2018 гг., лет.

Реальная доступность жилья при приобретении его в ипотеку увеличится вследствие увеличения затрат на обслуживание ипотечного кредита. Для уменьшения реальной доступности жилья как один из вариантов возможна трудовая миграция внутри или между регионами для получения более высокого дохода, чем в месте проживания [3].

Основными факторами, влияющими на доступность жилья, являются стоимость жилья и уровень заработных плат. Сравнивая среднюю стоимость доступного жилья – однокомнатной квартиры площадью 30 м<sup>2</sup> на вторичном рынке и однокомнатной квартиры площадью 38 м<sup>2</sup> на первичном рынке - среди исследуемых регионов в 2018 году (рис. 4), видим, что наибольшую стоимость имеет жилье, расположенное в г. Москва, и по сравнению с другими регионами превышение может составлять более 4 раз. Достаточно большое различие будет и для г. Москва и Московской области – средняя стоимость однокомнатной квартиры площадью 30 м<sup>2</sup> на вторичном рынке в г. Москва в 2018 году больше аналогичной квартиры в Московской области в 2,3 раза, однокомнатной квартиры площадью 38 м<sup>2</sup> – в 2 раза.



**Рис. 4.** Средняя стоимость квартир на первичном и вторичном рынке в исследуемых регионах в 2018 году, рублей.

В 2019 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в г. Москва превышала среднее значение по Российской Федерации почти в 2 раза; по сравнению с другими исследуемыми регионами в некоторых случаях превышение было более, чем в 2,7-2,8 раза [4]. В исследуемых областях, уровень медианных заработных плат ниже, чем среднемесячная начисленная заработная плата, и находится на уровне 80-85% от размера средней заработной платы, что в итоге говорит о том, что более половины населения региона получают заработную плату ниже средней приблизительно на 20% (табл. 1).

Различие в величине средней заработной платы между г. Москва и соседними регионами более, чем в два раза, является одной из причин для трудовой миграции в г. Москва. Из соседних с г. Москва административных центров – г. Владимир, г. Калуга, г. Рязань, г. Тверь и г. Тула до г. Москва можно добраться на электропоезде (в среднем, поездка длится 3,5-4,0 часа), стоимость билета

составляет около 500 рублей (по состоянию на 2020 год). Из административных центров также можно добраться и другими видами транспорта – автобусом, на личном автомобиле.

Так, если один из членов семьи, живущей в соседней со столичным регионом области, работает в г. Москва, то при расчете доступности жилья к ежемесячным затратам на проживание (сумма двух прожиточных минимумов для трудоспособного населения и прожиточный минимум на одного ребенка) необходимо добавить затраты на проезд и проживание в г. Москва. Приблизительно, еженедельные затраты будут составлять проезд до г. Москва и обратно на электропоезде (приблизительно 1000 рублей) и проживание 4 ночей в хостеле (при приблизительной стоимости за ночь 400 рублей – за 4 ночи – 1600 рублей) – в итоге – 2600 рублей в неделю или приблизительно 10400 рублей в месяц (с учетом, что в месяце четыре рабочих недели).

Для жителей Московской области стоимость проезда на электропоезде до г. Москвы и обратно будет варьироваться в пределах до 400-500 рублей в день, но с учетом ежедневных поездок, в месяц может выйти приблизительно такая же сумма, как и для жителей соседних областей, – порядка 10-11 тыс. рублей. Необходимо иметь в виду, что всегда существуют альтернативные варианты поездок между городами, а также наличие различных месячных проездных (особенно актуально при ежедневных поездках в г. Москва для жителей Московской области).

Для жителей соседних областей, проживающих не в административном центре своей области, также возникает необходимость в поездке до административного центра, но при наличии альтернативных вариантов (напр. автобусное сообщение, проходящее транзитом через населенный пункт в административный центр или непосредственно в г. Москва) стоимость проезда для работы в г. Москва может находиться, в среднем, на том же уровне, что и для жителей областного центра. Что касается жителей других областей Центрального федерального округа, не граничащих с Московской областью, и находящихся на расстоянии более 300-400 км от г. Москва, существует возможность поездок для работы в г. Москва посредством железнодорожного транспорта (уже не на электропоезде, а на поездах дальнего следования, скоростных поездах «Ласточка» и т.п.), а также посредством автомобильного транспорта.

Для расчета доступности жилья можно принять величину дополнительных затрат для поездок жителей Владимирской, Калужской, Рязанской, Тверской и Тульской областей, а также Московской области на работу в г. Москва в размере 10400 рублей в месяц. В итоге, реальная доступность жилья для семьи из трех человек, проживающих в соседнем с г. Москва регионе, но при условии, что один из членов семьи работает в г. Москва, уменьшится в большинстве случаев в 2,0-2,4 раза. Для г. Москва реальная доступность жилья не изменится, т.к. оба члена семьи как работали, так и продолжают работать в г. Москва. За исключением Московской области, при работе одного из членов семьи в г. Москва реальная доступность жилья для семей, проживающих в соседних областях, будет менее 1,7 лет (для вторичного рынка) и 2,2 лет (для первичного рынка); для Московской области – 2,1 и 3,1 лет соответственно (табл. 2).

**Таблица 1.** Среднемесячные и медианные заработные платы в исследуемых регионах в 2019 году

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	Медианная заработная плата	Отношение медианой заработной платы к средней заработной плате	Отношение заработной платы в г. Москва к заработной плате в регионе
Российская Федерация	47867	34335	0,72	1,97
Центральный ФО	60771	39874	0,66	1,55
Владимирская область	33076	28174	0,85	2,85
Калужская область	41442	33385	0,81	2,28
Московская область	55555	45201	0,81	1,70
Рязанская область	34488	28331	0,82	2,73
Тверская область	33524	27513	0,82	2,81
Тульская область	38151	31694	0,83	2,47
г. Москва	94294	66103	0,70	1,00

**Таблица 2.** Реальная доступность жилья на вторичном и первичном рынках в исследуемых регионах в 2018 году

	Коэффициент доступности жилья, лет	Среднемесячная заработная плата, рублей	Реальная доступность жилья для семьи из трех человек (двое трудоспособного возраста и один ребенок), лет			
			Однокомнатная, 30 м <sup>2</sup> на вторичном рынке		Однокомнатная, 38 м <sup>2</sup> на первичном рынке	
			Оба работают в своем регионе	Один работает в своем регионе, один – в г. Москва	Оба работают в своем регионе	Один работает в своем регионе, один – в г. Москва
Владимирская область	2,19	30460	3,52	1,47	3,54	1,48
Калужская область	2,68	38197	2,98	1,66	3,71	2,07
Московская область	2,89	51938	2,78	2,10	4,11	3,10
Рязанская область	2,44	31916	3,08	1,39	3,86	1,74
Тверская область	2,69	31049	3,84	1,58	4,81	1,98
Тульская область	2,98	34662	3,32	1,66	4,42	2,21
г. Москва	3,78	83801	3,65	3,65	4,66	4,66

В современных условиях реальная доступность жилья зависит от многих факторов, и может отличаться внутри регионов из-за различий в стоимости жилья, уровня заработных плат и др. При расчете коэффициента доступности жилья, а

также реальной доступности жилья используются усредненные показатели, такие как:

1. среднемесячная начисленная заработная плата, которая среди жителей региона будет различаться; согласно статистическим данным, более половины численности населения региона получает заработную плату меньше средней;

2. для расчета применяется средняя семья – два работоспособных и один ребенок; один из родителей может находиться в отпуске по уходу за ребенком, также получаемая заработная плата одного из родителей может быть ниже среднего уровня;

3. в качестве альтернативы рассматривается доступное жилье с минимальными показателями – однокомнатная квартира площадью 30 м<sup>2</sup> на вторичном рынке и однокомнатная квартира площадью 38 м<sup>2</sup> на первичном рынке, в различных регионах могут быть квартиры различных площадей, в некоторых случаях даже меньшей площадью (напр. на вторичном рынке – т.н. «малосемейки», на первичном рынке – квартиры-студии, площадь которых может быть менее 25 м<sup>2</sup>), в некоторых населенных пунктах с достаточно малой численностью населения может не вестись жилищное строительство и отсутствуют квартиры на первичном рынке;

4. стоимость одного квадратного метра жилья может различаться в пределах одного и того же населенного пункта, для расчета используется усредненный показатель по региону;

5. в качестве величины ежемесячных затрат на семью учитывался показатель прожиточного минимума, в реальности семья может нести дополнительные ежемесячные расходы, такие как, напр., оплата дополнительных занятий и кружков для ребенка, аренда жилых и нежилых помещений (квартиры, гаража, машиноместа), услуги мобильной связи, оплата процентов за возможный кредит и т.п.;

6. для некоторых домохозяйств возможен дополнительный доход, который может быть получен от личного подсобного хозяйства, репетиторства, сдачи в аренду и т.п.;

7. для расчета реальной доступности жилья при условии, что один из членов семьи работает в г. Москва, были приняты средние затраты на проезд к месту работы и проживание, но возможны различные варианты проезда и проживания, такие, как, напр., проезд на личном автомобиле и аренда жилья вскладчину, работа вахтовым методом с предоставлением общежития и др.; рассматривалась сумма затрат на проживание и проезд из областного центра в г. Москва, такая же сумма затрат рассматривалась и для жителей Московской области на ежедневный проезд на работу в г. Москва;

8. для расчета брался показатель средней величины заработной платы в г. Москва, но даже и меньшая заработная плата для жителей соседних регионов может быть выше, чем в регионе их проживания, что также создает предпосылки для трудовой миграции.

Как один из вариантов приобретения жилья можно рассмотреть ипотечный кредит, а также приобретение частных домов, земельных участков для последующего строительства дома. В среднем, доступность жилья в Российской Федерации в зависимости от вариантов приобретения находится на уровне 2,5-3,5 лет (согласно Федеральной целевой программе «Жилище» – 54 м<sup>2</sup> на семью из трех человек), в реальности доступность в различных регионах Российской Федерации находится в среднем на уровне 5-7 лет. С учетом возможных вариантов получения



дополнительного дохода и трудовой миграции данные сроки могут быть ниже. Для жителей соседних областей со столичным регионом, вследствие достаточно большой разницы в уровне заработной платы, становится выгодной трудовая миграция в г. Москва.

В каждом конкретном регионе присутствуют свои особенности, население имеет различный уровень дохода и возможности по приобретению жилья, поэтому показатель доступности жилья, так же, как показатель реальной доступности жилья как на вторичном, так и на первичном рынке, имеет относительное значение и показывает ориентировочный срок, в течение которого существует возможность приобретения жилья.

### **Литература**

1. Постановление Правительства Российской Федерации № 675 от 17 сентября 2001 года «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы».
2. Постановление Правительства Российской Федерации № 575 от 14 июля 2011 года «Методика оценки эффективности Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы».
3. Постановление Правительства Российской Федерации № 1050 от 17 декабря 2010 года «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы».
4. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2019: Стат. сб. / Росстат. – М., 2019.

### **References**

1. Decree of the Government of the Russian Federation No. 675 of September 17, 2001 "On the Federal Program of the Housing Program for 2011-2015".
2. Decree of the Government of the Russian Federation No. 575 of July 14, 2011 "Methodology for assessing the effectiveness of the Federal Target Program" Housing "for 2011-2015".
3. Decree of the Government of the Russian Federation No. 1050 of December 17, 2010 "On the Federal Program of the Housing Program for 2015-2020."
4. Regions of Russia. Socio-economic indicators. 2019: Stat. Sat. / Rosstat. – M., 2019.

*Поступила в редакцию 1 августа 2020 года*