

РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА И ПОЛИТИКА

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ ДЛЯ МОЛОДОЙ СЕМЬИ В РОССИЙСКОМ РЕГИОНЕ

Данилов С.В.

доктор социологических наук, профессор, и.о. заведующего кафедрой менеджмента, маркетинга и логистики
Института права, экономики и управления Тюменского государственного университета (Россия)

Давыденко В.А.

старший преподаватель кафедры менеджмента, маркетинга и логистики Института права, экономики
и управления Тюменского государственного университета (Россия)

УДК 365.26
ББК 65.262.232

В статье рассматриваются проблемы доступности жилья и особенности экономического поведения субъектов ипотечного рынка на примере города Тюмени. Приведен анализ возможности участия молодой семьи в социальных государственных программах. Сделан вывод о доступности жилья с учетом средних цен за кв. м и максимального количества кв. м, которые может приобрести хозяйствующий субъект в отдельном районе города. Работа выполнена при финансовой поддержке ФЦП «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2009-2013 годы, ГК 14.740.11.1377.

Ключевые слова: доступность жилья, ипотека, социальные государственные программы.

Danilov S.V., Davydenko V.A.
**AFFORDABILITY OF HOUSING FOR YOUNG FAMILIES
IN THE RUSSIAN REGION**

The problems of housing affordability and features of the economic behavior of the subjects of the mortgage market in the example of the city of Tyumen. The analysis of the possible participation of young families in the social state programs. Concluded that housing affordability based on the average price per square meter. m, and the maximum number of square meters. m, which you can purchase an entity in a particular area of the city.

Key words: access to housing, mortgage, government social programs.

О доступности жилья сегодня говорят многие, но единого мнения, по этому вопросу нет. Рассмотрим доступность жилья и особенности экономического поведения субъектов ипотечного рынка на примере областной столицы Тюменской области – городе Тюмени.

Для примера рассмотрим Тюменскую среднестатистическую семью, приобретавшую квартиру в конце 2011 года в г. Тюмени с использованием действующих на территории города субсидий [1].

Семья состоит из трех человек (двое работающих взрослых и несовершеннолетний ребенок), желают приобрести объект недвижимости для собственного проживания, и, проживают в одном помещении с родителями в г. Тюмени. Основные параметры хозяйствующего субъекта представлены в таблице 1.

На территории города Тюмени для покупки жилья действуют такие социальные программы как: «Молодая семья», «Материнский капитал», «Субсидии бюджетникам», «Субсидии ветеранам», «Воен-

ная ипотека», «Переселение». Из рассматриваемых программ для хозяйствующего субъекта подходят две: «Молодая семья» и «Субсидии бюджетникам», так как «материнский капитал» выдается только при рождении второго ребенка, «Субсидии ветеранам» выдаются участникам ВОВ и ветеранам труда, а программа «Переселение» действует для жителей ХМАО и ЯНАО переселяющиеся в другие регионы. Для того чтобы определить, какой программой лучше воспользоваться сравним обе программы в таблице 2. Несмотря на то, что субсидия для работников бюджетной сферы на 524161 рубль выше, чем субсидия по программе «молодая семья», она является менее выгодной, так как не вся ее часть безвозмездная, и на хозяйствующий субъект придется дополнительная

долговая нагрузка в размере 9812 рублей, что составляет почти 16% семейного бюджета. Также, сумма ежемесячного платежа по субсидии «бюджетникам», с учетом ипотечного платежа и выплаты займа составляет 34000 рублей, что на 4 т.р. больше чем платеж по ипотеке при приобретении недвижимости с использованием субсидии по программе «Молодая семья».

Несмотря на то, что субсидия для работников бюджетной сферы на 524161 рубль выше, чем субсидия по программе «Молодая семья», она является менее выгодной, так как не вся ее часть безвозмездная, и на хозяйствующий субъект придется дополнительная долговая нагрузка в размере 9812 рублей, что составляет почти 16% семейного бюджета. Также, сумма ежемесячного платежа по субсидии «бюджетникам»,

Таблица 1

Основные параметры хозяйствующего субъекта

Показатель	Значение
Возраст, лет	29
Совокупный ежемесячный доход, руб.	60000
Трудовая занятость	Занятость супруга по найму в коммерческой организации. Занятость супруги по найму в бюджетной сфере.
Образование	Высшее
Наличие ежемесячных обязательств, руб.	6000
Наличие активов в собственности	Автомобиль стоимостью 400 т.р.
Наличие первоначальных накоплений, руб.	100000

Таблица 2

Сравнительная таблица социальных государственных программ
«Молодая семья» и «Субсидии бюджетникам»

Показатели	«Молодая семья»	«Субсидии бюджетникам»
Условия участия	Необходимо быть признанным нуждающимися в жилье. Основное требование отсутствие в собственности имущества в размере более 15 кв.м. на 1 члена семьи	Необходимо быть работником бюджетной сферы не менее 5 лет
Размер субсидии	Определяется из расчета средней стоимости кв.м. на вторичном рынке жилья, и норм достаточности площади на 1 члена семьи	Фиксированная.
Цель субсидии	На приобретение объекта недвижимости, удовлетворяющего требованиям программы	На приобретение любого объекта недвижимости
Сумма субсидии для рассматриваемого хозяйствующего субъекта	875839*	400 т.р. + займ в размере 1000 т.р. на 10 лет по ставке 1,8% годовых, ежемесячная выплата которого составляет 9812 руб.
Сумма ипотечного кредита, руб.	2 724 161	2 200 000
Ежемесячный платеж по ипотечному кредиту	30 000	24 175

*Определена, на основании расчета приведенного отделом по работе с молодыми семьями администрации г.Тюмени. URL: <http://family.tyumen-city.ru/content/raschet/>

с учетом ипотечного платежа и выплаты займа составляет 34000 рублей, что на 4 тыс.руб. больше чем платеж по ипотеке при приобретении недвижимости с использованием субсидии по программе «Молодая семья».

После признания хозяйствующего субъекта, в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий и получения соответствующего сертификата, подтверждающего оплату на приобретение недвижимости в размере 875839 рублей, можно переходить к этапу согласования недостающей суммы кредита.

В г. Тюмени, на конец 2011 года, действовало более 30 банков, выдающих ипотечные жилищные кредиты, в каждом из которых по несколько ипотечных программ. Чтобы разобраться с каждой программой и выбрать наиболее выгодную программу, хозяйствующему субъекту необходимо потратить много времени и сил, либо обратиться к ипотечному брокеру.

Рынок ипотечных брокеров в Тюмени не развит и насчитывает едва ли десяток организаций, оказывающих рассматриваемые услуги. Среди ипотечных брокеров г. Тюмени самым крупным, понятным и доступным являются брокеры при самом крупном региональном агентстве недвижимости (РАН) «Этажи» [2]. Стоимость их услуг составляет 10 тысяч рублей, при этом, в случае, если сделка купли-продажи объекта недвижимого имущества оформляется с участием агентства недвижимости «Этажи», данная сумма не взимается, что является большим положительным фактором, так как услугами агентства недвижимости придется воспользоваться в любом случае. Дополнительно, так как данное агентство недвижимости является самым крупным в Тюменской области и занимает

40% рынка риторских услуг г. Тюмени, многие кредитные организации готовы предоставлять преференции, снижающие стоимость ипотечного кредита для хозяйствующих субъектов, обратившихся через брокеров РАН «Этажи».

Несмотря на то, что в городе действует много ипотечных программ представленных кредитными организациями города, не все банки готовы работать с заемщиками, приобретающие недвижимость с участием денежных средств, выплачиваемых по программе «Молодая семья». Это связано с рисками возможного расторжения сделки купли-продажи, так как бюджетные деньги перечисляются только после оплаты разницы между стоимостью приобретаемого объекта недвижимости и суммой субсидии и после прохождения процедуры регистрации договора купли-продажи в Федеральной регистрационной службе. Таким образом. В случае если, по каким, либо причинам, переход права собственности не состоится, а кредитные денежные уже будут перечислены продавцу недвижимости, так как это является требованием программы «Молодая семья», у кредитной организации могут возникнуть проблемы, связанные с возвратом уплаченных кредитных денежных средств от продавца недвижимости.

Исходя из вышеперечисленных условий ипотечным брокером РАН «Этажи» были предложены, рассматриваемому хозяйствующему субъекту, следующие кредитные организации, работающие с программой «Молодая семья» и готовые нести связанные с данной программой риски: Сбербанк, ВТБ24, Абсолют Банк, Уралсиб, Запсибкомбанк. Из предложенных банков, наиболее подходящие, для рассматриваемой семьи,

Таблица 3

Сравнение условий положительных решений по ипотечному кредиту

Условия	Сбербанк	Абсолют Банк
Ставка, %	12,6	12
Максимальный срок, мес.	300	300
Максимальная сумма кредита, руб.	2731374	2080595
Платеж, руб.	30000	21925
Комиссия, %	0	1
Комиссия, руб.	0	20806
Страхование, руб.	3550	18309
Оценка, руб.	2500	2500
Совокупные единовременные расходы, связанные с оформлением ипотечного кредита, руб.	6050	41615
Сумма средств хозяйствующего субъекта, после уплаты всех ежемесячных платежей по действующим и будущим обязательствам, руб.	24000	32075
Максимальная стоимость приобретаемого объекта недвижимости, руб.	3600000	2955000

программы оказались только у двух банков: Сбербанк и Абсолют Банк. Это связано с тем, что в других банках, необходима различная величина, в зависимости от банка, первоначального взноса, помимо денежных средств, выплачиваемых по программе «Молодая семья». На основании действующих условий и преференций, предоставляемых от РАН «Этажи» сравним оба варианта предлагаемого финансирования покупки объекта недвижимости с использованием кредитных средств банков, полученных на основании положительных решений из рассматриваемых банков.

Таким образом, хозяйствующий субъект может рассчитывать на покупку объекта недвижимости максимальной стоимостью 3600000 рублей, при условии финансирования за счет кредитных средств Сбербанка [3], либо на 2955000 рублей за счет кредитных средств Абсолют Банка [4]. При этом, сумма дополнительных расходов, связанных с оформлением ипотечного жилищного кредита в Абсолют Банке на 35565 рублей больше. С другой стороны, чем меньше будет сумма кредита, тем больше останется средств после уплаты ежемесячных обязательств, эта величина наиболее привлекательной является при условии оформления кредита в Абсолют Банке.

После решения вопроса выбора источника финансирования покупки объекта недвижимости, следует выбрать подходящий вариант квартиры. При этом, так как сделка купли-продажи частично финансиру-

ется с использованием средств субсидии по программе «Молодая семья», необходимо соблюсти ряд требований, основным из которых является количество квадратных метров, которое должно составлять не менее 15 кв.м. на одного члена семьи или, в рассматриваемом случае, объект недвижимости должен быть общей площадью не менее 45 квадратных метров. Также, износ приобретаемой квартиры не должен превышать 25%.

На основании анализа рынка вторичного жилья, в декабре 2011 года в г. Тюмени предложение квартир на вторичном рынке в базе Регионального агентства недвижимости «Этажи» превосходило 4087 объектов.

Для того чтобы определить точнее рассмотрим распределение среднерыночных цен в зависимости от района города. Целью такого рассмотрения является определение стоимости квартиры площадью от 45 кв. метров и стоимостью не более 3600 тыс. рублей. Для этого определим максимальную стоимость квадратного метра и максимальное количество квадратных метров, которые может приобрести хозяйствующий субъект исходя из его условий и средних цен квадратного метра на вторичном рынке жилья в городе Тюмени в декабре 2011 года (см. рис. 1).

Средние цены за квадратный метр согласно продажам, проведенным Региональным агентством недвижимости «Этажи», распределились следующим образом: наибольшие средние цены за кв.м. относятся

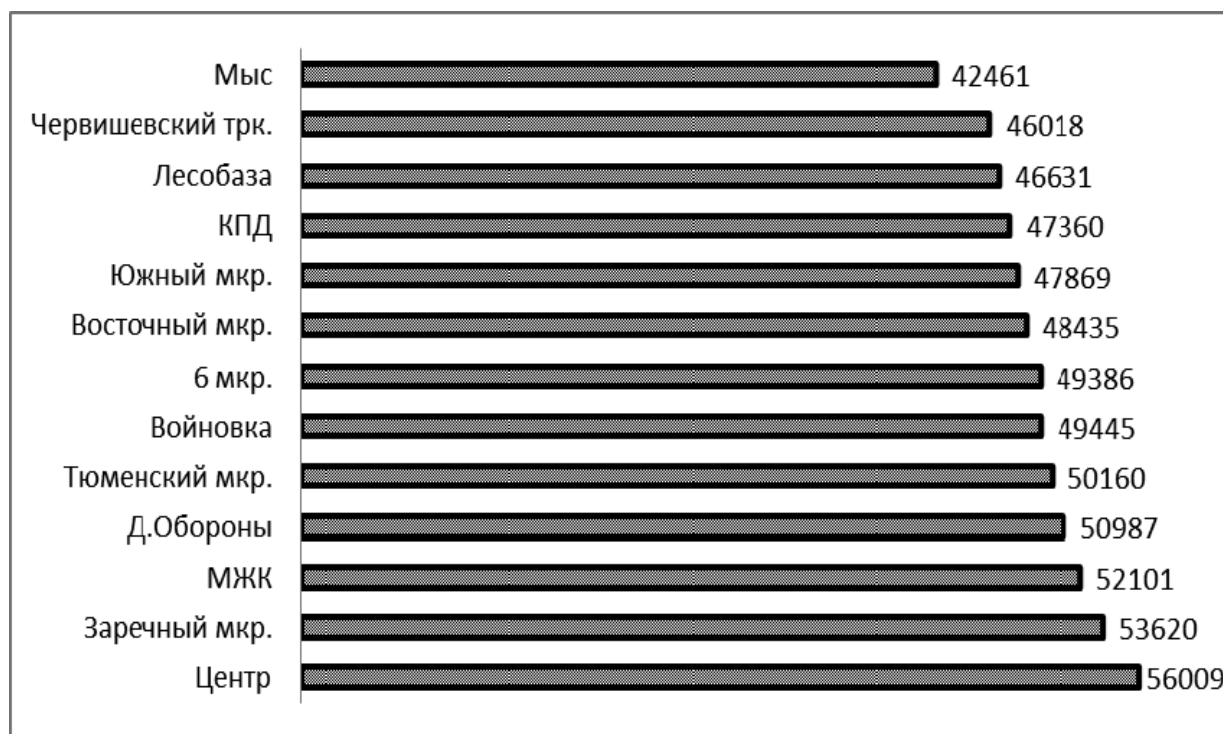


Рис. 1. Средние цены за квадратный метр/рублей согласно продажам на вторичном рынке недвижимости по районам в 2011 г., г. Тюмень

к Центральному району (56 009 руб.), и к Заречному микрорайону (53 620 руб.), что связано с большим объемом продаж 1-комнатных квартир в данном районе. Наименьшая цена квадратного метра в размере 42461 рубль приходится на район мыса.

Таблица 4

Расчет максимального количества квадратных метров, которые может приобрести хозяйствующий субъект в зависимости от района города

Показатель	Сбербанк	Абсолют Банк
Стоимость объекта недвижимости, руб.	3600000	2955000
Максимальная стоимость квадратного метра, руб.	80000	65667
Максимальное количество квадратных метров в зависимости от района приобретения:		
В самом дорогом районе города	64,3	52,8
В самом доступном районе города	84,8	69,6

Таким образом, хозяйствующий субъект, исходя из минимального значения требуемых квадратов, может позволить себе приобрести объект недвижимости в любом районе города. В случае оформления ипотечного жилищного кредита через Сбербанк, максимальная площадь приобретаемой квартиры в районе города с максимальными ценами за квадратный метр составит 64,3 кв. м., в районе города с минимальными ценами за квадратный метр площадь приобретаемой квартиры может составить 84,8 кв. м.

В заключении, можно сделать вывод, что получая по 30 тыс. рублей дохода на одного работающего члена семьи (средний показатель дохода по России), хозяйствующий субъект, состоящий из трех человек

(двое взрослых и несовершеннолетний ребенок), и, воспользовавшись одной из социальных государственных программ, может позволить приобретение достойного жилья в любом районе города, что говорит о доступности жилья в наше время в г. Тюмени.

Литература:

1. Официальный сайт администрации г. Тюмени, отдел по обеспечению жильем молодых семей [электронный ресурс] // URL: <http://family.tyumen-city.ru/content/raschet> (дата обращения 15.12.2012)
2. Официальный сайт регионального агентства недвижимости «Этажи» [электронный ресурс] // URL: <http://www.etagi.com/> (дата обращения 16.12.2012)
3. Официальный сайт Сбербанка России [электронный ресурс] // URL : <http://sberbank.ru> (дата обращения 20.12.2012)
4. Официальный сайт Абсолют банка [электронный ресурс] // URL: <http://www.absolutbank.ru/> (дата обращения 23.12.2012)

References:

1. Official website of the city of Tyumen, the department to provide housing for young families [e-resource] // URL: <http://family.tyumen-city.ru/content/raschet> (accessed 15.12.2012)
2. Official website of the regional real estate agency "Floor." [e-resource] // URL: <http://www.etagi.com/> (accessed 16.12.2012)
3. Official website of the Savings Bank of Russia [e-resource] // URL: <http://sberbank.ru> (accessed 20.12.2012)
4. Official web-site Absolut Bank [e-resource] // URL: <http://www.absolutbank.ru/> (accessed 23.12.2012)