

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/statya/79665>

Тип работы: Статья

Предмет: Математический анализ

-

Доступность жилья в России и за рубежом

За последнее десятилетие стоимость жилой недвижимости в России снизилась, уменьшились и ставки по ипотечным кредитам, но более чем половина российских семей по-прежнему не могут приобрести квартиры.

Доступность жилья в России ввиду улучшения кредитных условий и роста зарплат относительно стоимости недвижимости достигла исторического максимума.

Индекс доступности жилья находится на исторически максимальном уровне. С 1 апреля 2015 года, с момента локального минимума, рост индекса обусловлен улучшением на 66% кредитных условий: снижение уровня ставок по кредитам и рост длительности кредитов, и на 34% – прочими факторами, такими как рост уровня заработных плат относительно стоимости недвижимости. В настоящее время индекс находится на исторически максимальном уровне.

Этот индекс отражает количество квадратных метров (на 1 июля 35,7 квадратного метра), которые заемщик может приобрести в ипотеку, расходуя на обслуживание долга половину заработной платы. Он учитывает влияние кредитных условий: ставку, срок кредита, и прочих факторов, таких как стоимость недвижимости, заработная плата. По данным ЦБ, темпы роста ссудной задолженности по ипотеке остаются на устойчивом уровне – 21,1% в годовом выражении на 1 сентября 2019 года (с корректировкой на сделки секьюритизации в июне и июле этого года на сумму около 100 миллиардов рублей). При этом рост ипотечного кредитования сопровождается высоким качеством кредитов: доля ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней находится на исторически низком уровне – 1,4% на 1 сентября 2019 года.

Банк России неоднократно повышал коэффициенты риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом. С 1 января 2019 года коэффициенты риска по таким кредитам повышены до 200% с 150% для расчета норматива достаточности капитала банков. "В условиях действия надбавок доля кредитов с первоначальным взносом от 10 до 20% в объеме предоставляемых кредитов снизилась с 40,7% в первом квартале до 35,9% во втором квартале", - отметили в регуляторе.

Аналитики компании ЦИАН исследовали средние цены на жильё (отдельно для новостроек и вторичного рынка) и среднемесячную заработную плату по крупным городам России и рассчитали, сколько лет необходимо средней семье из двух человек, чтобы накопить на квартиру (при условии, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение жилья). Расчеты выполнялись для 49 кв. м в новостройке и 54 кв. м на вторичном рынке.

Методология — индекс доступности жилья рассчитан, как соотношение средней стоимости типичной квартиры к среднестатистическому годовому доходу домохозяйства, состоящего из 2 работающих человек. При расчёте индекса по первичному рынку в выборку попали квартиры площадью от 40 до 60 кв. м, для вторичного рынка используется средняя стоимость 2-комнатной

2

квартиры. Расчёты производились по 47 крупнейшим городам России. Учтены данные по средней зарплате за 2017 год и средние цены на жильё по состоянию на февраль 2018 года.

В 8 городах (из 47 крупнейших по численности населения в РФ) среднестатистической семье потребуется более 3 лет для накопления на новое жильё площадью 49 кв. м на первичном рынке, в остальных городах данный показатель составит от 2 до 3 лет. На вторичном рынке индекс доступности жилья больше 3 лет в 11% городов.

Рейтинг крупных городов-миллионников России по индексу доступности жилья на первичном рынке возглавил Челябинск. Для того, чтобы купить квартиру в новостройке в столице Челябинской области, местному жителю потребуется 2,1 год, на вторичном рынке данный показатель немного больше – 2,4 года. Здесь среднемесячный доход работника в 2017 году (38

тыс. руб.) почти сопоставим с ценой одного квадратного метра жилья на первичном

1. Бузырев В. В., Селютина Л. Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. СПб.: СПбГЭУ. 2013. 335 с/
2. Марварова И.В. Жилье в социальном формате // Архитектон: известия вузов. 2010. № 30.
3. Мустафина Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Проблемы современной экономики. 2014. № 1 (49). С. 185-188.
4. Осипов А.Ю. Проблемы доступности жилья в России // Российское предпринимательство. 2012. № 8 (206). С. 112-115.
5. Рахман И.А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. 2001. № 6. С. 48.
6. Родионова Н.В. Разработка инновационных подходов к управлению в жилищной сфере: монография. М.: Изд-во «Проспект», 2015.
7. Стерник Г.М., Апальков А.А. Развитие методики оценки доступности жилья для населения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 2. С. 59-71.
8. Abramov, A.E. and K. Akshentseva. The Development of Collective Investments in Russia. Corporate Finance, 2015, 9:2, 37-53
9. Adams, Z., R. Fuß, and F. Schindler. The Sources of Risk Spillovers among U.S. REITs: Financial Characteristics and Regional Proximity. Real Estate Economics, 2015, 43:1, 67-100
10. Akinsomi, O., G.C. Aye, V. Babalos, F. Economou, and R. Gupta. Real Estate Returns Predictability Revisited: Novel Evidence from the U.S. REITs Market. Empirical Economics, 2016, 51:3, 1165-90
11. Bank of Russia Annual Report for 2016. Central Bank of the Russian Federation, <http://www.cbr.ru>, 2017

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/statya/79665>