

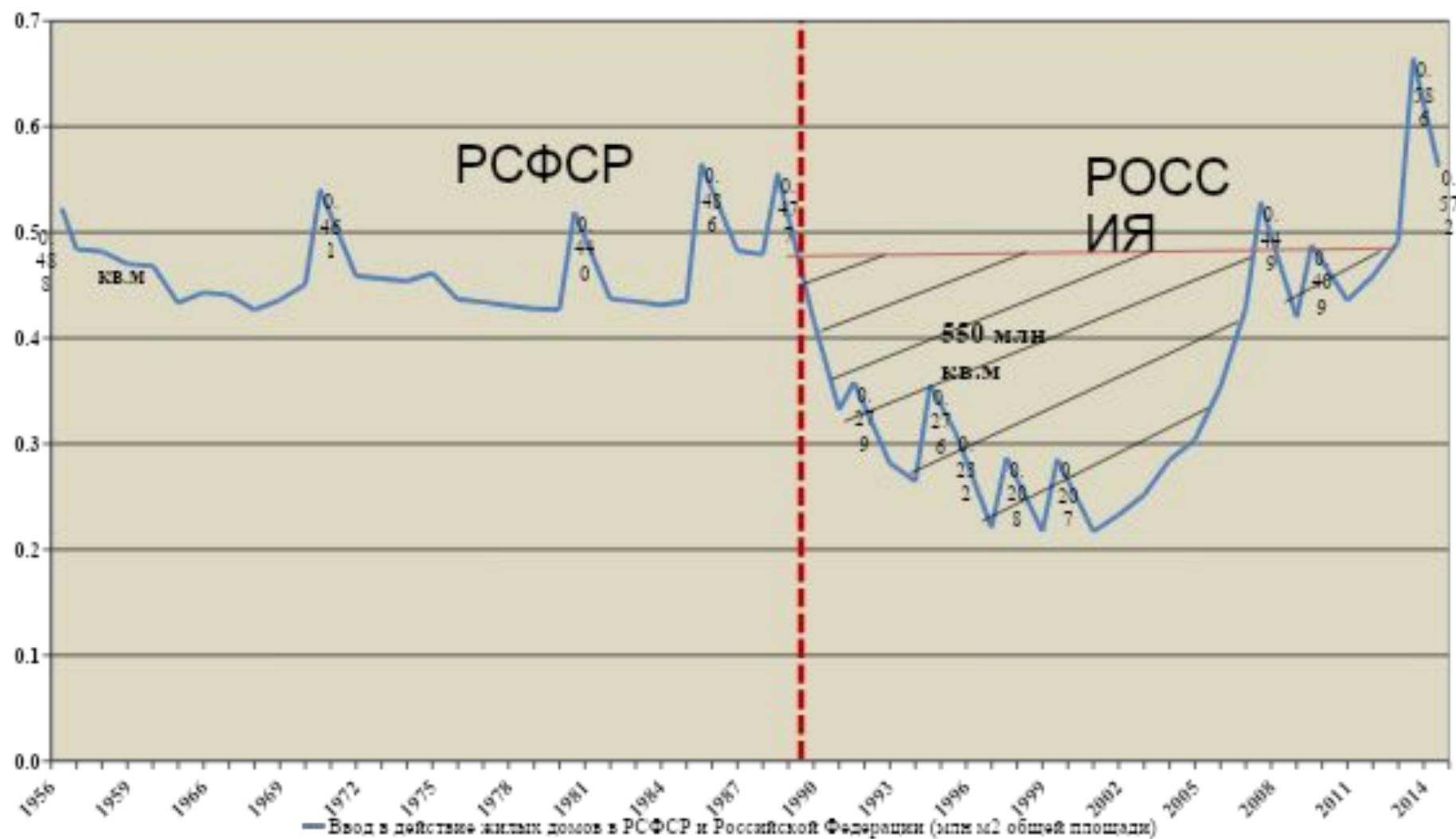
# Массовое строительство жилья - главный инвестиционный драйв Российской экономики

**Проф. Б.И. Нигматулин**

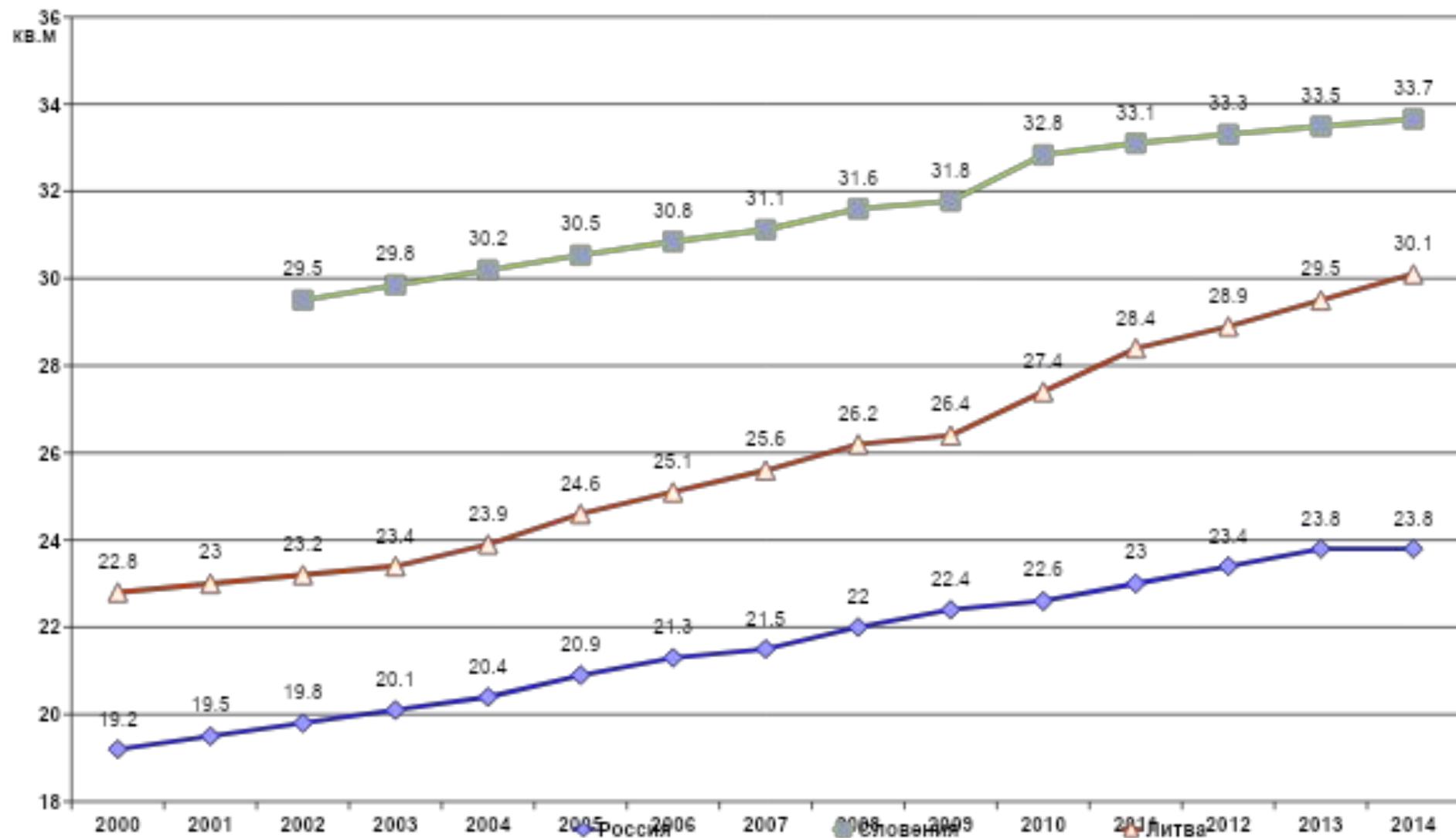
*Институт проблем энергетики.*

*Председатель Экспертного совета Сообщества  
потребителей электроэнергии.*

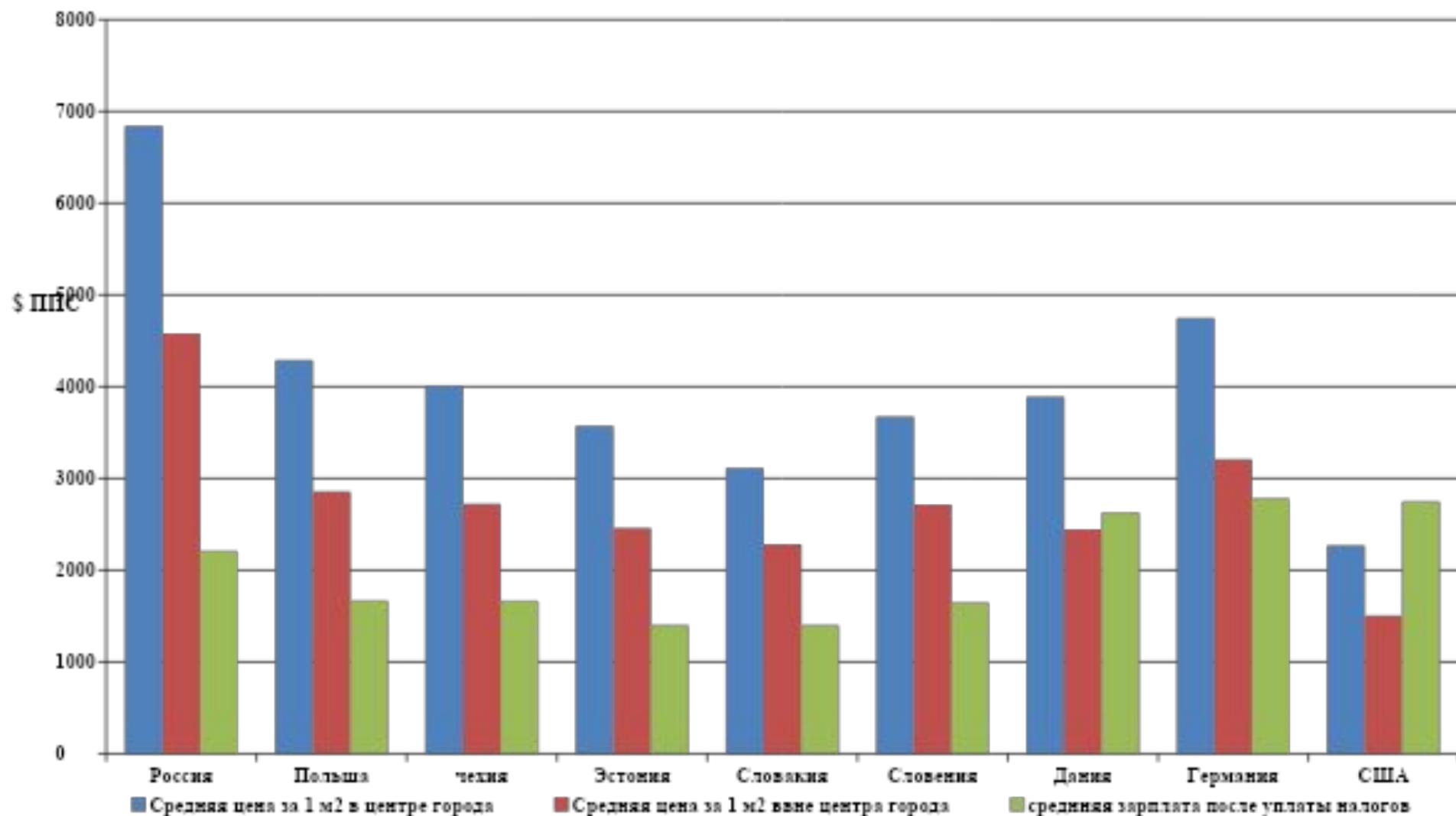
Ввод в действие жилых домов в РСФСР и Российской Федерации ( кв.м на душу населения)1956-2015 г



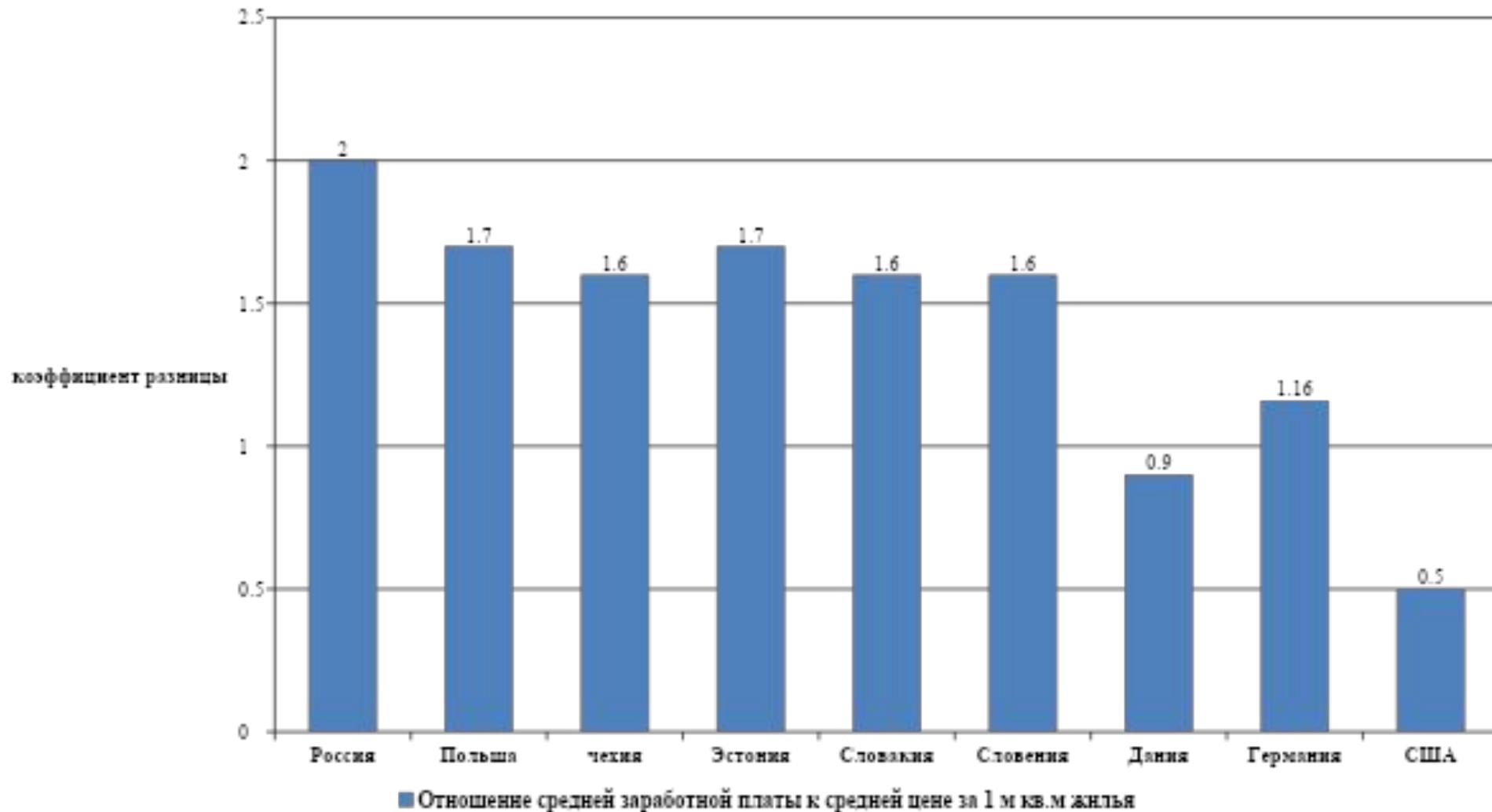
### Общая площадь на душу населения.кв.м



Средние цены за кв.м жилья по городам стран в \$ППС, 2015г.



Отношение средней цены за 1 кв.м жилья вне центра города к средней заработной плате города.



\*для покупки 1 кв.м жилья в России необходима 2-х месячная заработная плата.

В новых странах ЕС этот показатель в среднем 1.6, в старых странах ЕС около 1,а в США – 0,5.

**Коэффициент доступности жилья** является простейшим показателем доступности жилья, который определяется как отношение стоимости квартиры площадью 54 м<sup>2</sup> к годовому доходу семьи из трех человек:

$$K_{к.д.ж.} = \frac{54 * (\text{Цена } 1 \text{ м}^2)}{(\text{Доход за месяц}) * 12 * 3}$$

Он показывает сколько лет необходимо семье из трех человек, чтобы накопить на покупку квартиры, откладывая все свои доходы.

**Модифицированный коэффициент доступности жилья** представляет собой отношение стоимости квартиры площадью 54 м<sup>2</sup> к среднему годовому доходу семьи из трех человек за вычетом обязательных расходов и расходов на удовлетворение основных потребностей семьи.

$$K_{м.к.д.ж.} = \frac{54 * (\text{Цена } 1 \text{ м}^2)}{(\text{Доход за месяц} - \text{Прожиточный минимум}) * 12 * 3}$$

**Социальная норма** общей площади жилого помещения равна:

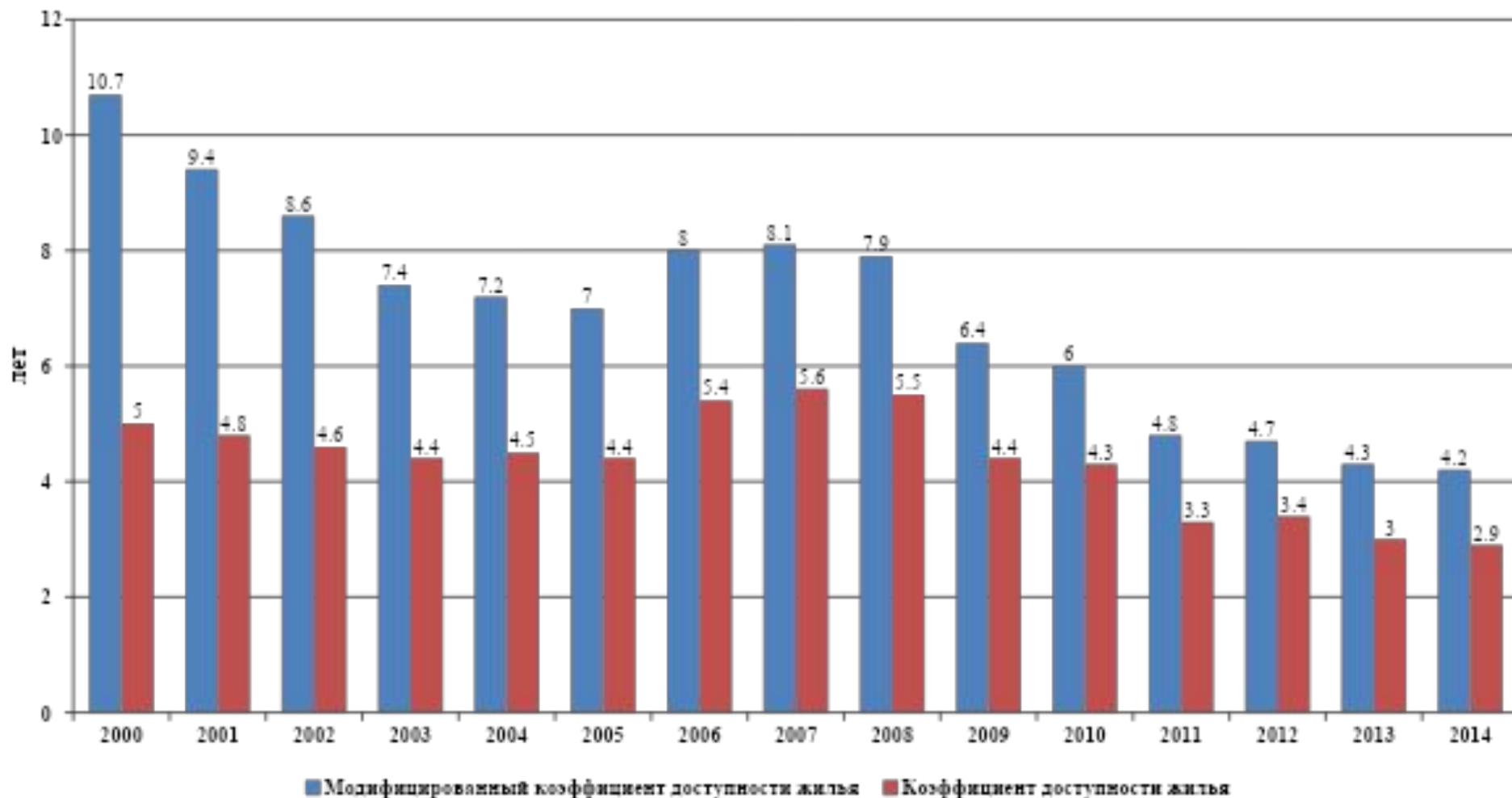
-18 м<sup>2</sup> на одного из трех членов семьи, но не меньше 16 м<sup>2</sup>;

-42 м<sup>2</sup> для проживания двух человек;

-33 м<sup>2</sup> на одного одиноко проживающего.

**Процентная ставка** — сумма, указанная в процентном выражении к сумме кредита, которую платит получатель кредита за пользование им в расчёте на определённый период (месяц, квартал, год).

## Динамика коэффициента доступности жилья, лет



-**Коэффициента доступности жилья** для России в 2000-2015 гг. снизилось с 5 лет до 2,68 лет, что означает повышение доступности жилья. Для 2006-2008 гг. (ввиду опережающего роста цен на жилье по сравнению с доходами) характерно повышение значения этого показателя.

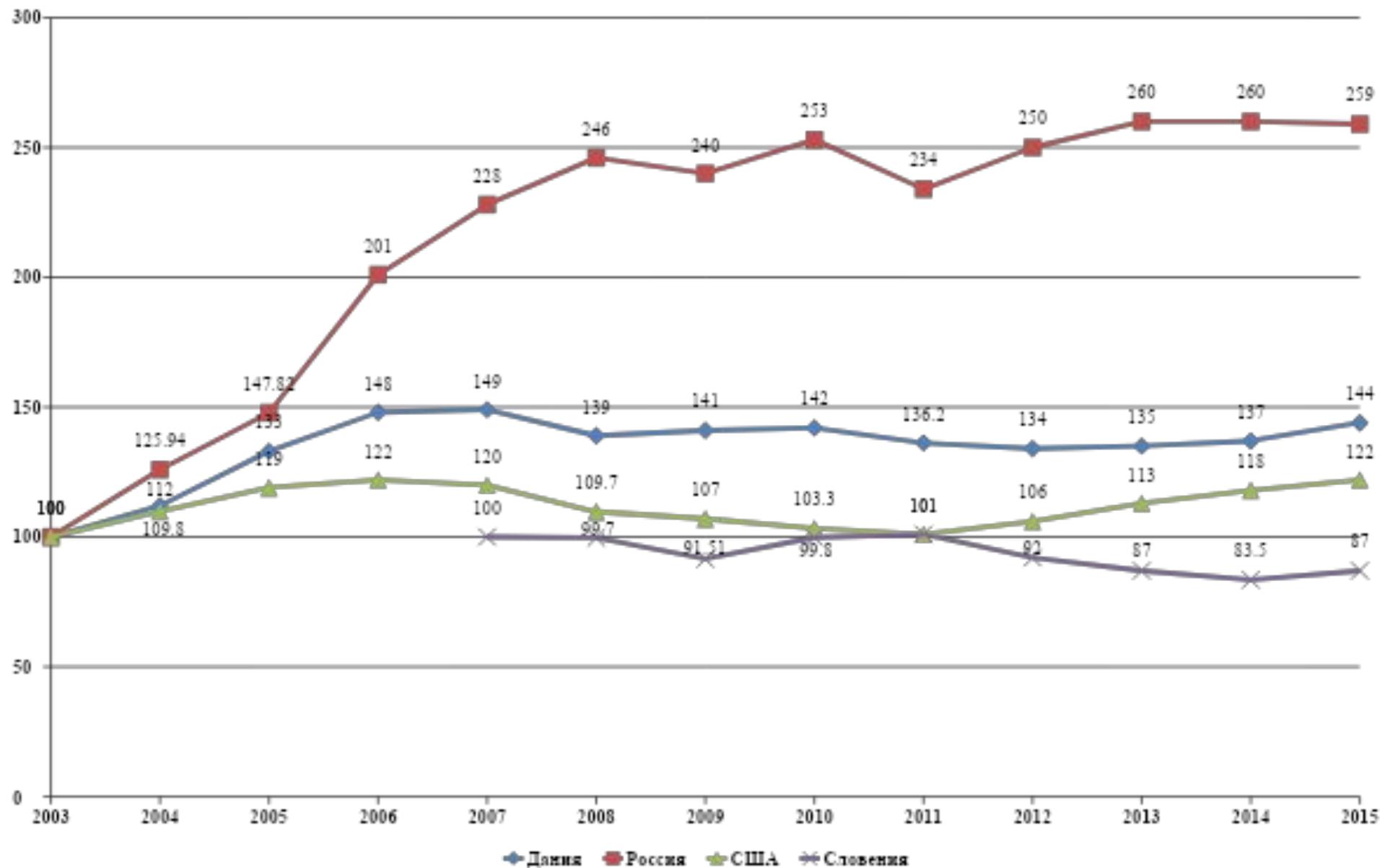
- Для **модифицированного коэффициента жилья** России в 2000-2015 гг. произошло значительное повышение доступности жилья, коэффициент снизился с 10,7 лет в 2000 году до 3,64 лет в 2015 году.

## Ранжирование строительства по обеспечению населения жильем

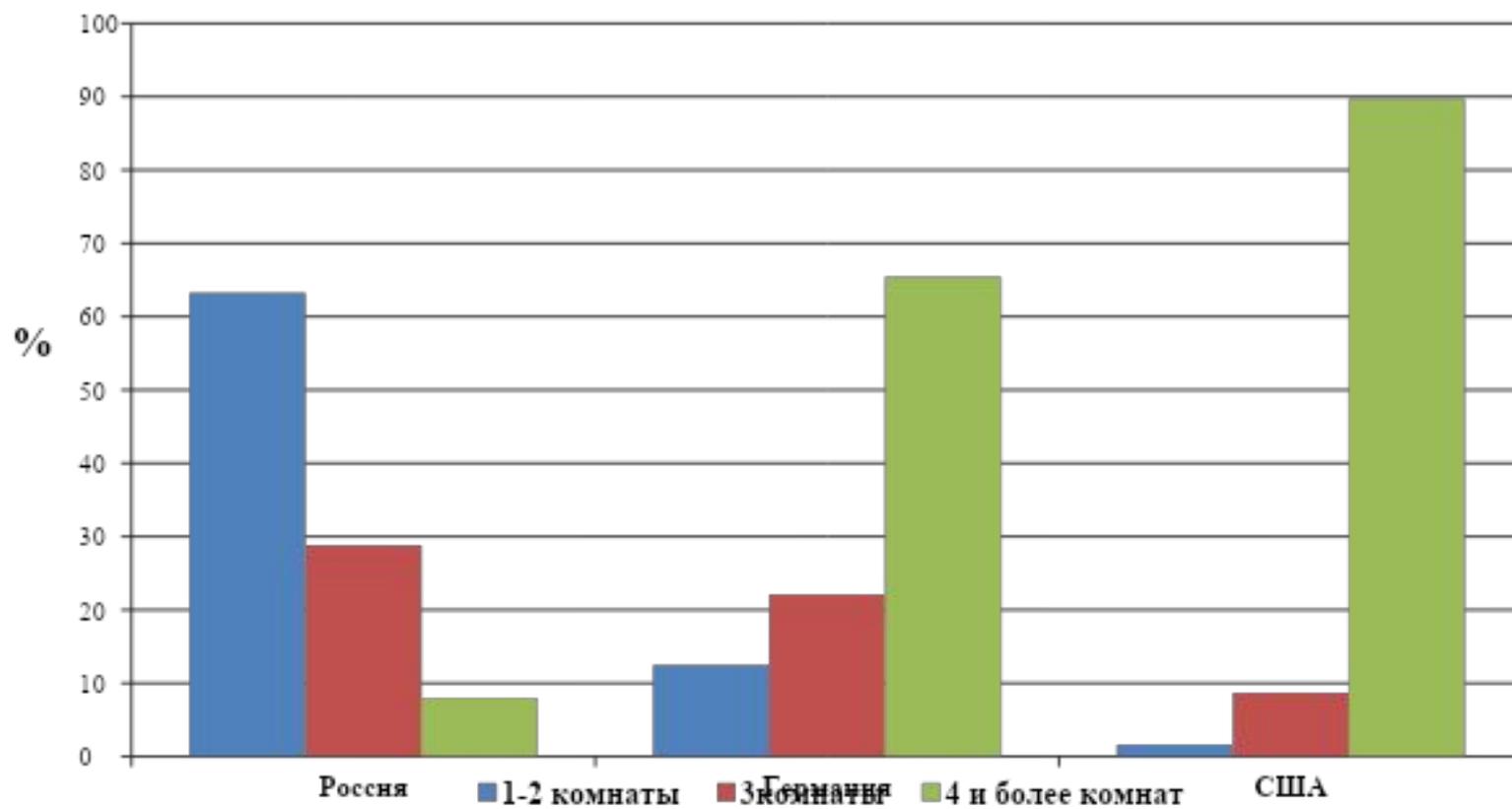
Объем строительства, кв.м на жителя в год	Превышение цены над себестоимостью в процентах	Ставка ипотечного кредита, % в год	Основные категории приобретателей жилья	Уровень социального развития государства
2-5	Низкая, 0%	-5 - 0%	Люди	<b>Высокий</b> Жилье, в основном, предоставляется гражданам бесплатно за счет выручки от продажи за рубеж природных ресурсов и товаров, высокой эффективности работы в промышленности и в сельском хозяйстве. <b>Так жить нужно</b>
0,8-2	Низкая, 10-20%	0 – 2%	Люди	<b>Средний.</b> Жилье бесплатно для семей с двумя и более несовершеннолетними детьми. <b>Так жить можно</b>
0,6-0,8	Высокая, 30-200%	5 – 10 %	Богатые люди	<b>Низкий</b> <b>Так жить уже очень сложно</b>
0,1-0,6	Очень высокая, 200-600%	11 – 30 %	Очень богатые люди	<b>Очень низкий</b> <b>Так жить нельзя</b>

**Россия находится в группе, где жилье могут приобрести только очень богатые люди.  
В России проживет 23 миллиона бедного населения!**

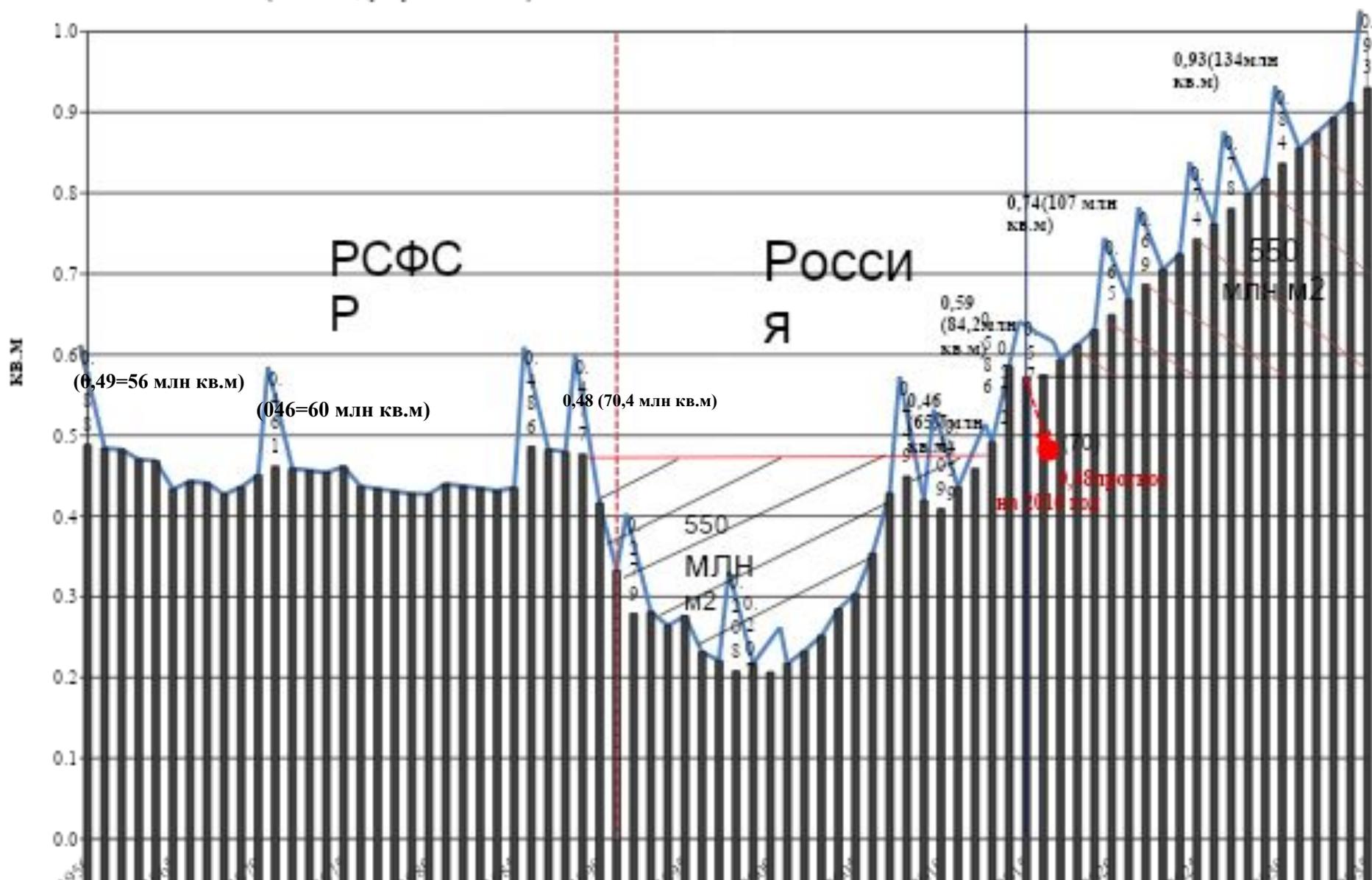
Динамика изменений цен на жилье в процентах, в текущих ценах



Распределение квартир и жилищ по числу комнат в них (в%)



Ввод в действие жилых домов в РСФСР и РФ 1956-2035 гг  
(кв.м на душу населения)



## Среднегодовой коэффициент эластичности ВВП к ИОК

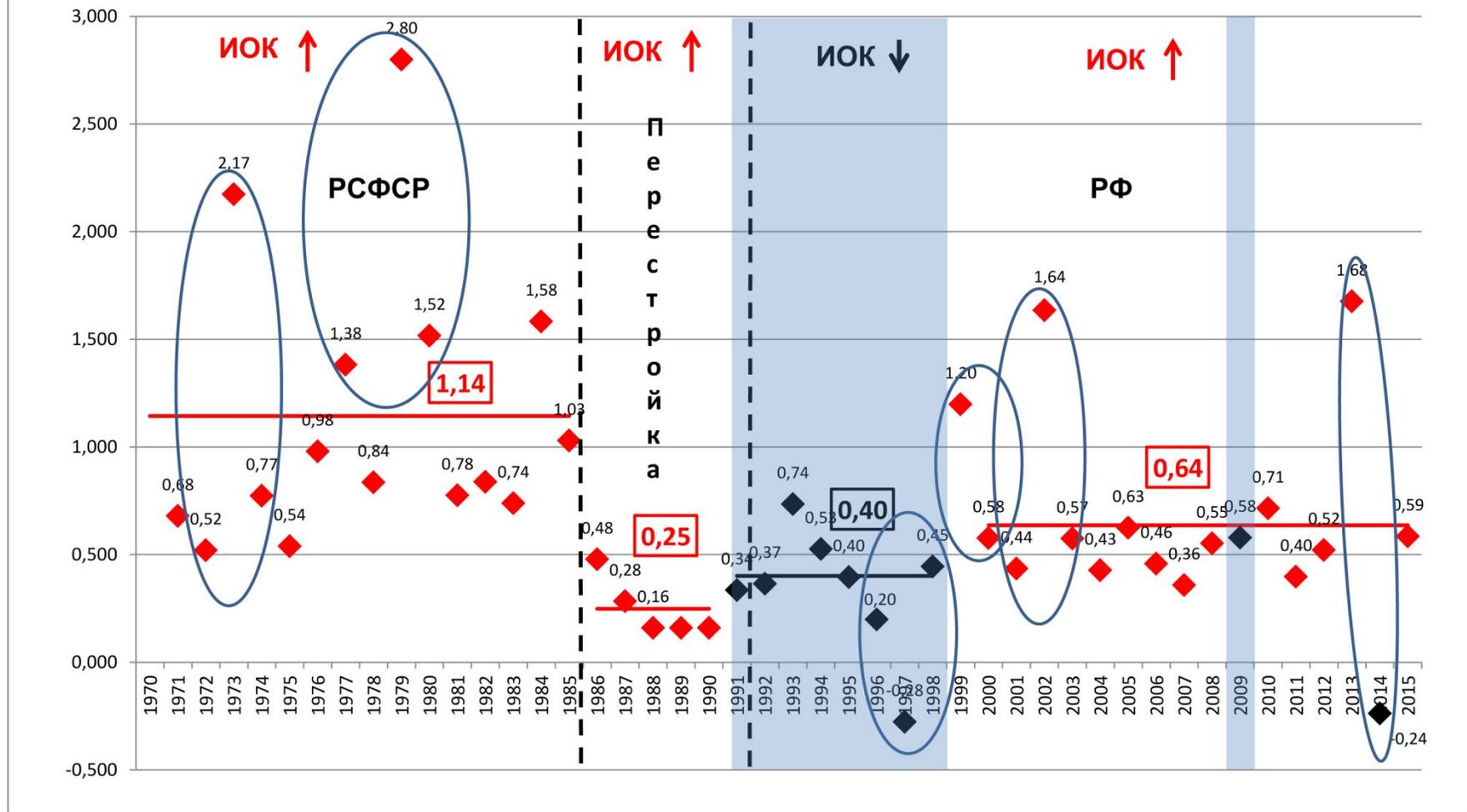


Рис. 3 Ежегодные значения коэффициента эластичности ВВП к ИОК в России в период 1971-2013гг.

В период падения ИОК (1991-1998гг) среднегодовой коэффициент эластичности ВВП к ИОК  $К_{ввп}=0,4$ ; В период роста ИОК (1999 – 2008гг) среднегодовой коэффициент эластичности ВВП к ИОК  $К_{ввп}=0,64$ ;

Для ввода **550 млн кв.м** жилья до 2035 года. необходимо каждый год увеличивать объем строительства жилья на **2,7 млн кв.м.**

При цене за кв.м – **53.т.р**

Объём финансирования составит 2,7 млн. кв.м – 2,7 млн. кв.м\*53 тыс.ру.=  
**143 млрд.руб**

Каждый год необходимо увеличивать объем строительства на **143 млрд. руб** ежегодно с 2016г. до 2035 г. для ввода **550 млн кв.м** жилья, которые не были введены в период 1989-2012 гг.

**(ВВП в 2015г 81трлн.руб ИОК в 2015г 13,5трлн.руб.)**

Для обеспечения **3%** роста ВВП (2,43трлн.руб), необходимо поддерживать уровень инвестиций в основной капитал **5%** ежегодно (675 млрд.руб).

При вложении 143 млрд.руб в сектор жилищного с строительства инвестиции в основной капитал будут расти на **1,1%** ежегодно.

$$\Delta \text{Кжил.строительства} = (\text{Истрой.}/\text{ИОК}) * \text{доля ипот.кред} = \\ = (143 \text{ млрд.руб} / 675 \text{ млрд.руб} ) * 5 = 1,1\%$$

При вложении **143 млрд.руб** в жилищное строительство экономика будет расти на **0,63%** ВВП ежегодно (**510млрд.руб**).

$$\Delta \text{ВВПстрой} = \Delta \text{ИОКстрой} * \text{Кввп} = \\ = 1,1\% * 0,6 = 0,63\%$$

Мультипликативный эффект от инвестирования в отрасль жилищного строительства на 1руб. будет равен 3,5 руб.

$$\text{Кмульвест} = \Delta \text{ВВПстрой} / \text{Истрой} = \\ = 510 \text{ млрд.руб} / 143 \text{ млрд.руб} = 3,5$$

# 1.1 Измерения первых интегралов экономики

- *Понятие паритета покупательной способности в долларах (\$, по эталонной стране США) при сопоставлении ВВП, ВРП и ИОК между странами*

**Валовой внѳтренний продукт (ВВП)** - макроэкономический показатель, отражающий рыночную стоимость всех конечных товаров и услуг (то есть предназначенных для непосредственного употребления), произведѳнных за год во всех отраслях экономики на территории государства для потребления, экспорта и накопления, вне зависимости от национальной принадлежности использованных факторов производства.

**Паритет покупательной способности (ППС)** представляет собой равновесную стоимость валюты одной страны, выраженную через валюту другой, в том случае, если бы не было никаких трансграничных расходов (протекционизма, ограничений свободы передвижения капитала и валют, таможенных пошлин и т.п.).

**Название** этого показателя отсылает к тому способу, которым он рассчитывается – на основании **сравнения стоимости** определенной потребительской корзины товаров и услуг в разных странах.

При международном сравнении ВВП рассматривается вся **корзина товаров и услуг**, представляющих весь ВВП страны.

Эталонной страной выбрана США и паритет покупательской способности удобно рассчитывать в долларах США(\$)

В 2014 году  $1\$ \text{ППС} = 19,07$  рублей       $1\$ \text{ЦБ} = 40$  рублей

## 1.2 Темпы изменения первых интегралов экономики

### Ежегодные темпы изменения физических объемов ИОК и ВВП

$\Delta \text{ИОК}_{(i)} / \text{ИОК}_{(i-1)}$ , ( $i = 1, 2, 3 \dots$ ) - темп изменения ИОК в  $i$ -ый год в процентах к предыдущему ( $i-1$ ) году, где  $\text{ИОК}_{(i)}$  и  $\text{ИОК}_{(i-1)}$  рассматривается в ценах предыдущего ( $i-1$ ) года.

$\Delta \text{ВВП}_{(i)} / \text{ВВП}_{(i-1)}$ , ( $i = 1, 2, 3 \dots$ ) - темп изменения валового внутреннего продукта (ВВП) в  $i$ -ый год в процентах к предыдущему ( $i-1$ ) году, где  $\text{ВВП}_{(i)}$  и  $\text{ВВП}_{(i-1)}$  рассматривается в ценах предыдущего ( $i-1$ ) года.

$\Delta \text{ЭЛ}_{(i)} / \text{ЭЛ}_{(i-1)}$ , ( $i = 1, 2, 3 \dots$ ) показывает изменения электропотребления в  $i$ -ый год в процентах к предыдущему ( $i-1$ ) году,

$\Delta \text{ЭН}_{(i)} / \text{ЭН}_{(i-1)}$ , ( $i = 1, 2, 3 \dots$ ) показывает изменения энергопотребления в  $i$ -ый год в процентах к предыдущему ( $i-1$ ) году,

## 1.4 Соотношение между темпами изменения первых интегралов макроэкономики:

Ежегодные значения коэффициента эластичности ВВП к ИОК (Кввп) в России

**Кввп<sub>i</sub>** – ежегодный коэффициент эластичности ВВП<sub>i</sub> к ИОК<sub>i</sub> в *i*-й год. Кввп<sub>i</sub> показывает на сколько процентов изменяется физический объем ВВП<sub>i</sub> (т.е. в ценах *i*-1 года) в *i*-ый календарный год при изменении на 1 % физического объема ИОК<sub>i</sub> (т.е. в ценах *i*-1 года) в том же году.

$$\text{Кввп}_i = (\Delta \text{ВВП}_i / \text{ВВП}_{i-1}) / (\Delta \text{ИОК}_i / \text{ИОК}_{i-1})$$

Кввп – среднегодовой коэффициент эластичности ВВП к ИОК в определённый период времени (*N* лет):

$$\text{Кввп} = (\sum_{i-1} \text{Кввп } i) / N$$

**Кввп** показывает на сколько процентов в среднем изменяется физический объем ВВП в определенный период времени (*N* лет) при годовом изменении на 1 % физического объема ИОК в этот период времени. Исходя из экономического смысла, значения **Кввп** должны рассчитываться отдельно в годы роста ИОК и в годы падения ИОК.



## **1.3 Соотношение между темпами изменения первых интегралов макроэкономики:**



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**