

*Приложение № 2
к постановлению Исполкома ФНПР
от 18.12.2024г. № 11-1*

**Мониторинг ФНПР по доступности жилья для молодёжи в
субъектах Российской Федерации**

Методика проведения мониторинга ФНПР по доступности жилья для молодёжи в субъектах Российской Федерации

Основной идеей разработки методики стала необходимость наглядно продемонстрировать доступность приобретения жилья в ипотеку в каждом регионе Российской Федерации (без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям) для разных категорий семей.

Для этих целей были взяты следующие модели семей:

- 1 работающий взрослый человек,
- 2 работающих взрослых человека,
- 1 работающий взрослый человек + 1 ребенок;
- 1 работающий взрослый человек + 2 ребенка;
- 2 работающих взрослых человека + 1 ребенок;
- 2 работающих взрослых человека + 2 ребенка;
- 1 работающий взрослый человек + 1 взрослый человек, находящийся в отпуске по уходу за ребенком + 1 ребенок до 1,5 лет;
- 1 работающий взрослый человек + 1 взрослый человек, находящийся в отпуске по уходу за ребенком + 2 ребенка, один из которых до 1,5 лет.

Варианты семей с 3 и более детьми не рассматривались, так как в Российской Федерации на федеральном и региональном уровне действуют меры поддержки многодетных семей, при этом размер поддержки постоянно меняется, что затрудняет его оценку. Однако подобный анализ возможно провести в каждом регионе самостоятельно.

Вариант семьи «1 работающий взрослый человек + 1 неработающий взрослый человек» не рассматривался, так как по статистике женщины в России ориентированы на полную занятость, и, не имея детей в семье, в среднестатистических семьях стремятся работать оба супруга, а семьи с 3-мя и более детьми подпадают под программы субсидий и поддержки многодетных семей.

Были рассчитаны «Прожиточный минимум семьи» (далее – ПМС) – прожиточные минимумы всех описанных вариантов семей исходя из цифр, утвержденных в каждом субъекте РФ (сайт Социального фонда России: https://sfr.gov.ru/grazhdanam/msk/ubsistence_minimum).

Для каждой модели семьи рассчитан «Средний доход» (далее – СД) – возможный доход от зарплаты 1 взрослого (для неполных семей), зарплаты 2 взрослых или зарплаты 1 взрослого и пособия второго взрослого по уходу за ребенком в возрасте 1,5 лет. Зарплаты взяты по средней номинальной начисленной заработной плате в регионе за вычетом 13% НДФЛ – по данным Росстата (https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries). Пособия по уходу за ребенком до 1,5 лет рассчитаны (как если родитель ушел в отпуск в текущем квартале) по формуле, принятой для расчета таких пособий (40% от среднего дневного заработка за 2 года * количество рабочих дней в месяц),

при этом учтен установленный в текущем году максимальный лимит на размер пособия. В модели учтено, что зарплаты облагаются, а пособия не облагаются НДФЛ

Для каждой модели рассчитан «Остаток бюджета» (далее – ОБ) как разница Среднего дохода и прожиточного минимума семьи (ПМС):

$$ОБ = СД - ПМС$$

Предложенная модель справедлива только для домохозяйств с нулевой кредитной нагрузкой, кроме ипотечной.

Если ОБ получал отрицательное значение, то есть у среднестатистической семьи описанной модели недостаточно доходов даже для прожиточного минимума, такая ячейка выкрашивалась в таблицах красным цветом.

Полагается, что ОБ – есть максимальная величина, которую семья может направить на улучшение своих жилищных условий.

Так как нормы для обеспечения жильем в м² устанавливаются муниципалитеты, за основу расчета требуемой семье квадратуры квартиры взяты нормы Федерального закона от 30.12.2012 №283-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 30.09.2024) «О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 7. Для каждой семьи рассчитана требуемая площадь квартиры по формуле:

$$1 \text{ человек} - 33\text{м}^2, 2 \text{ человека} - 42\text{м}^2, 3 \text{ человека} - 18\text{м}^2 * 3, 4 \text{ человека} - 18\text{м}^2 * 4.$$

По данным ЕМИСС Госстата (<https://www.fedstat.ru/indicator/31452#>) рассчитаны стоимости таких квартир (исходя из цены за квадратный метр вторичного жилья типовой застройки эконом-класса) в каждом регионе (поквартирно)

Далее было выдвинуто предположение, что семья уже имеет первоначальный взнос 20% и рассчитан месячный платеж по ипотеке, взятой семьей на 20 лет, по аннуитетной формуле:

$$A = Sz * r / (1 - (1 / (1 + r))^n),$$

где n = 240 – количество месяцев, Sz – цена квартиры подходящей квадратуры, r – процентная ставка за год, разделенная на двенадцать месяцев. Формула и процентные ставки поквартально (r) взяты из аналитических материалов ДОМ.РФ

Расчеты произведены для ипотек, оформленных без мер государственной поддержки, обоснованность чего была подтверждена данными социологии (в опросе, проведенном ФНПР в 2023 г. участие в ипотечных программах для молодых семей на федеральном и региональном уровне подтвердили только 4,4% опрошенных).

Итоговым показателем предложенной методики является остаток средств (P) в семье, полученный как разница остатка бюджета (ОБ) и платежа по ипотеке (A):

$$P = OB - A$$

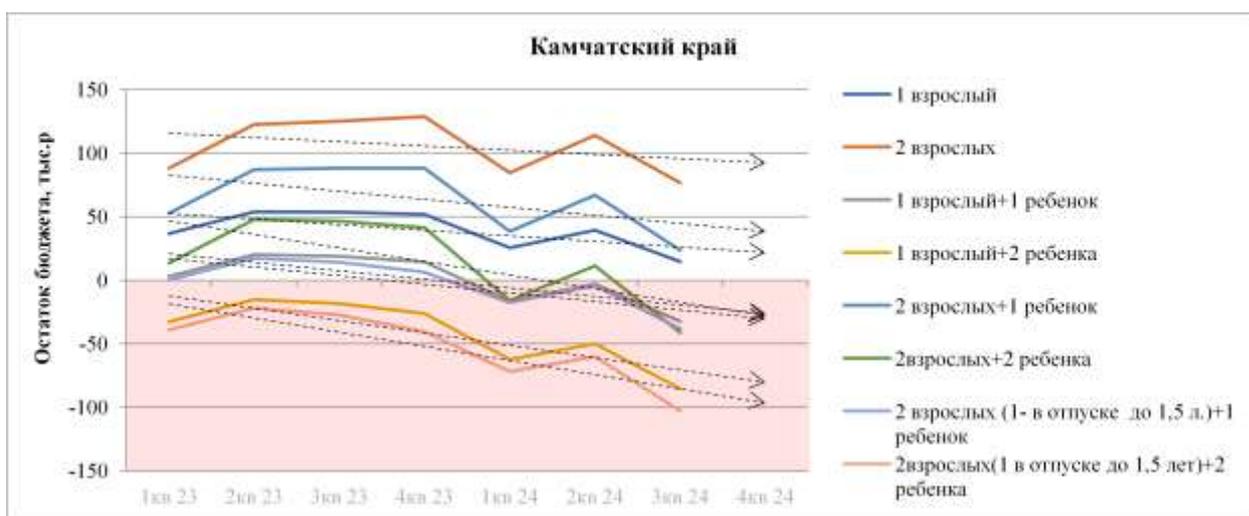
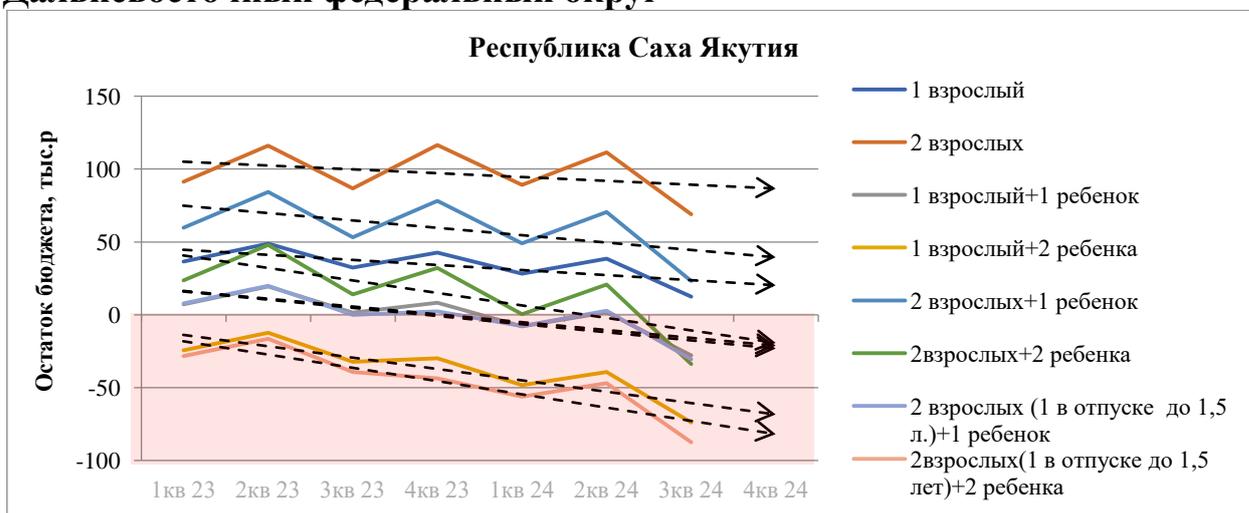
Если показатель остатка средств в семье, полученный как разница остатка бюджета и платежа по ипотеке переходил к отрицательному значению, то семья описанной модели не может в данном субъекте приобрести подходящее им жилье в ипотеку.

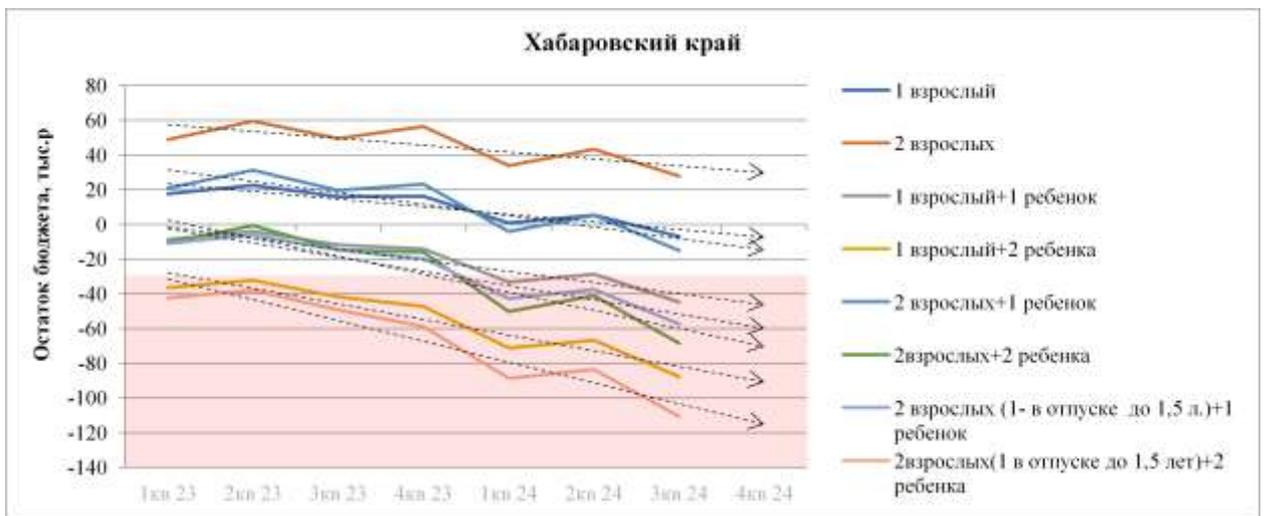
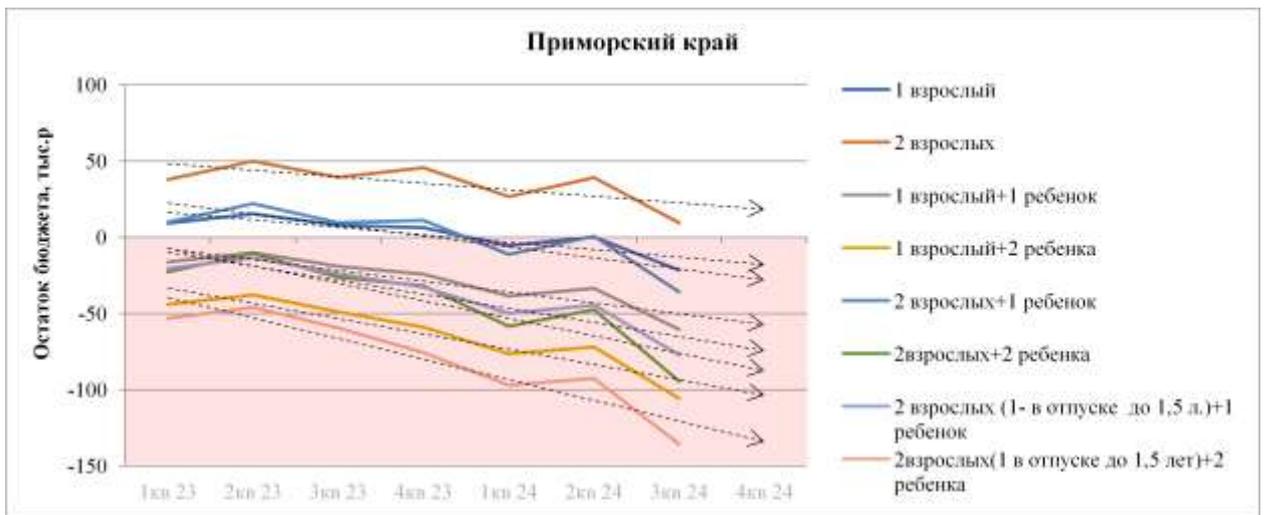
Таким образом, была получена наглядная модель данных о доступности жилья в регионах.

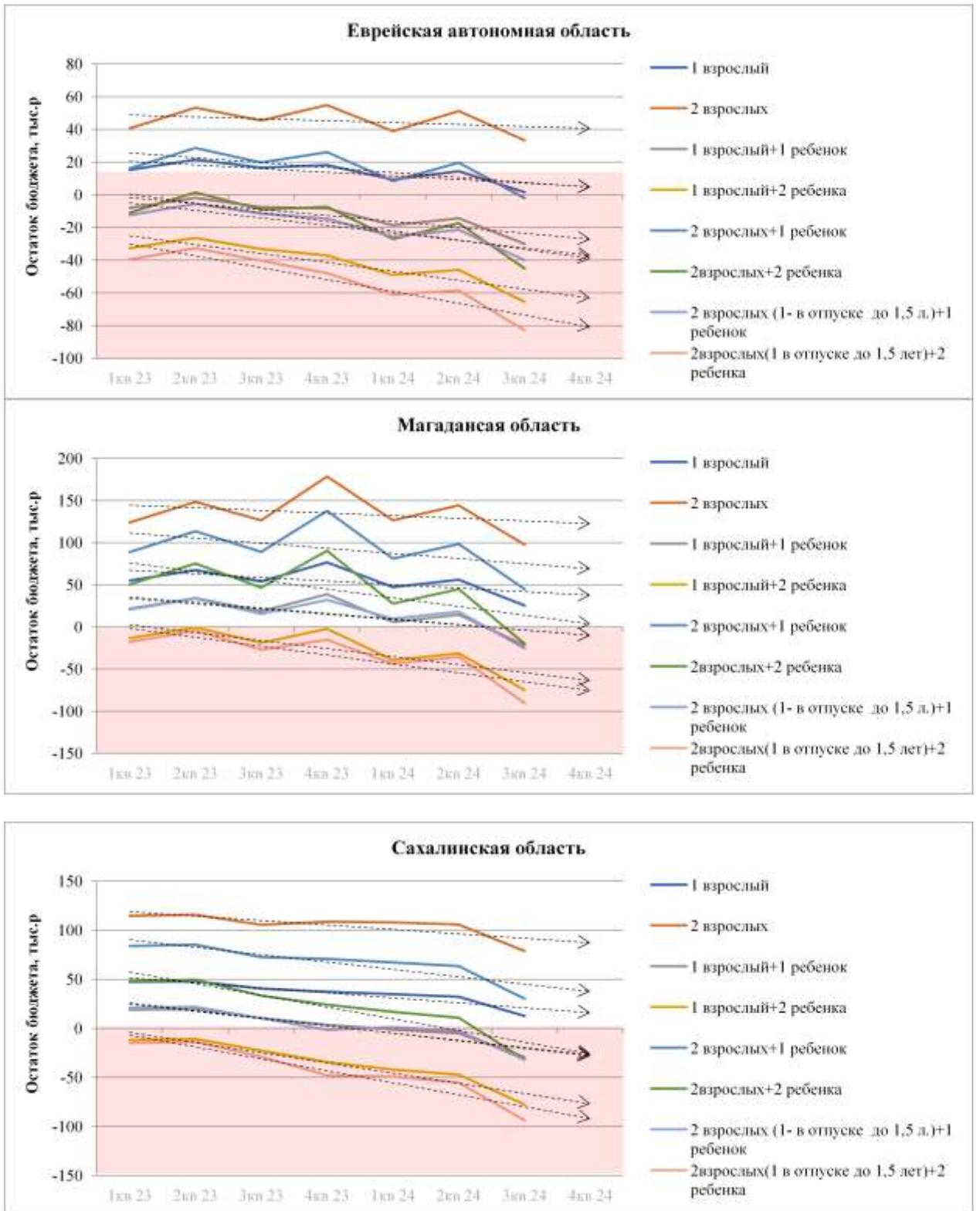
В рамках данного исследования структура федеральных округов повторяет структуру Российской Федерации, а не ФНПР.

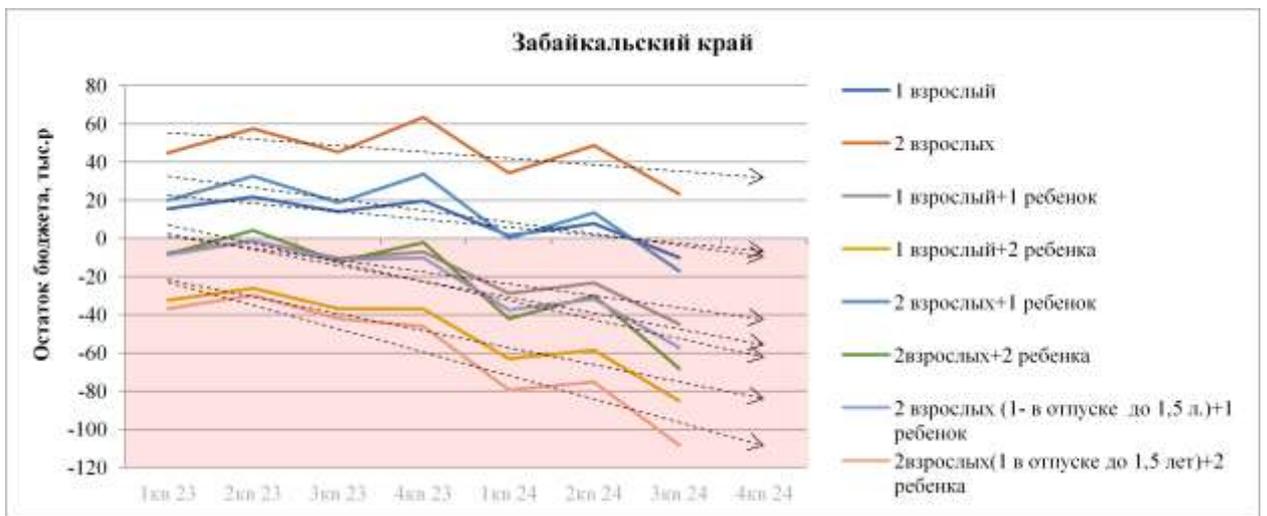
Результаты мониторинга ФНПР по доступности жилья для молодёжи в субъектах Российской Федерации по итогам III квартала 2024 г.

Дальневосточный федеральный округ



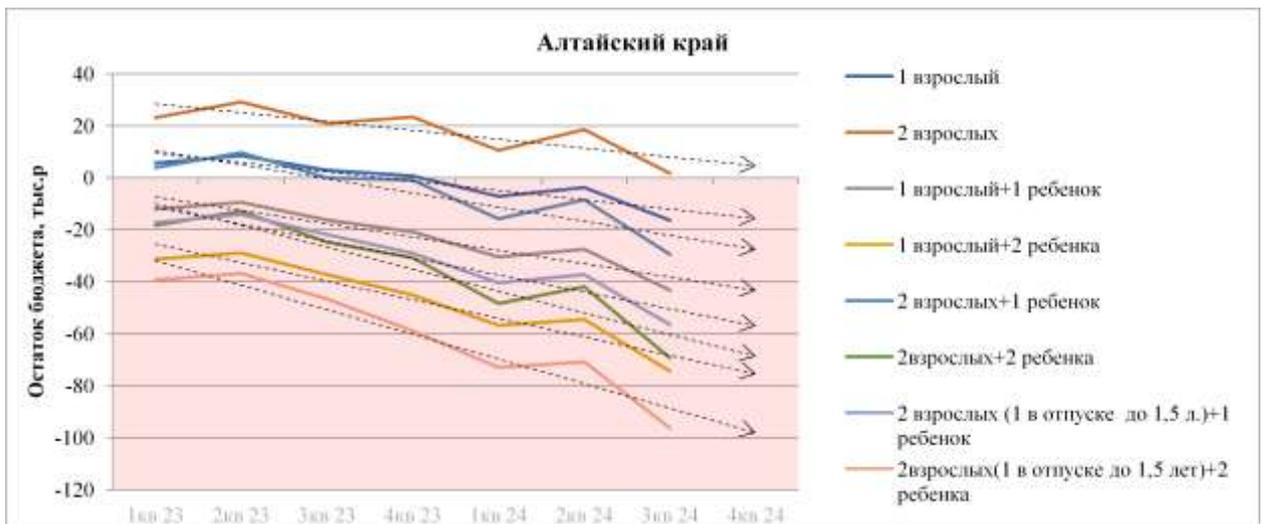
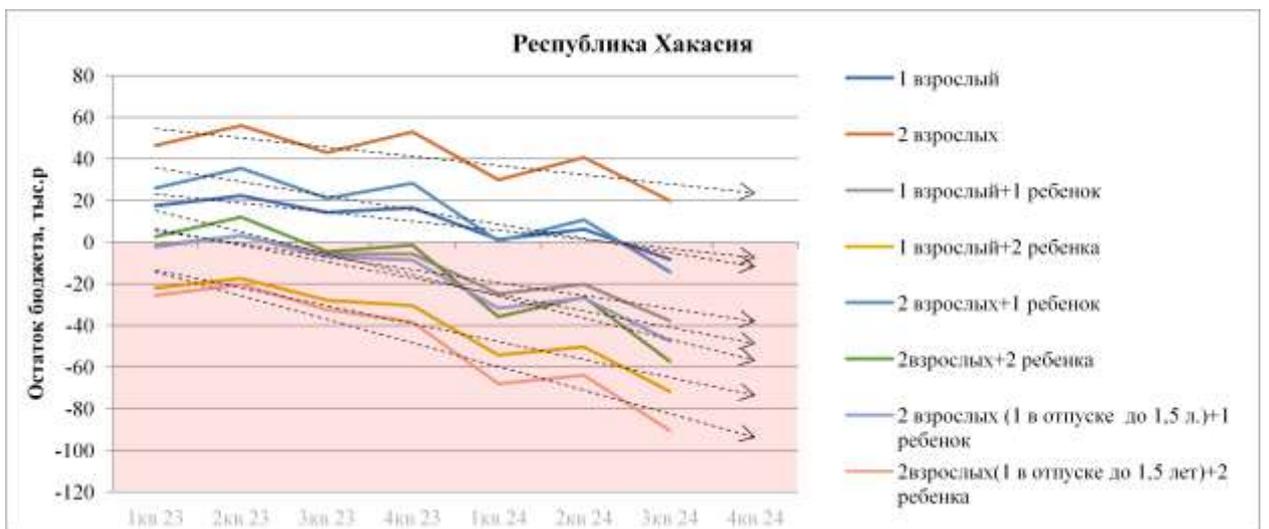
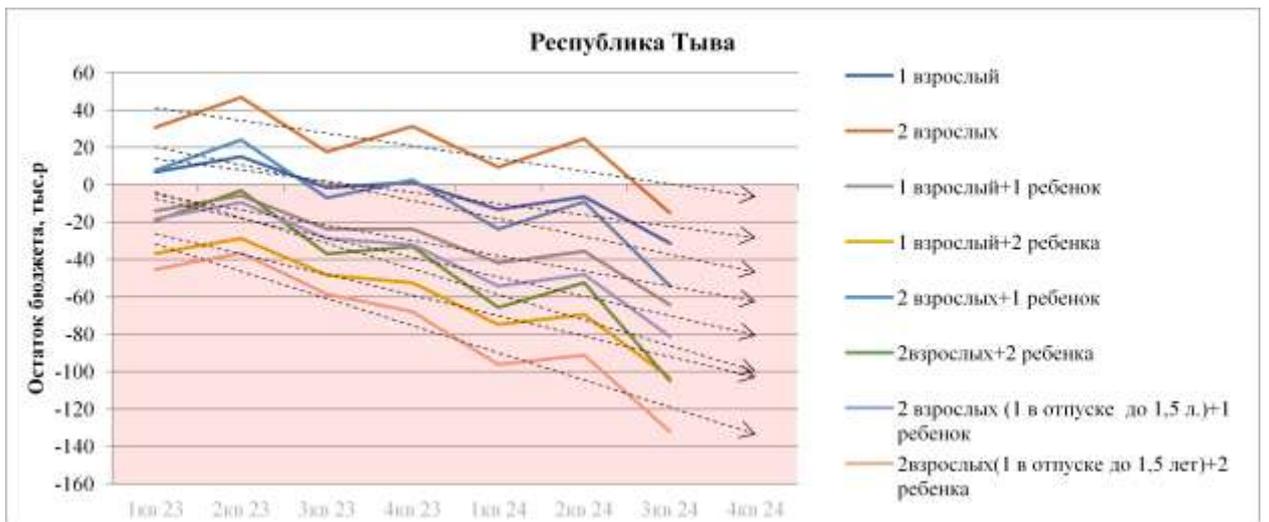


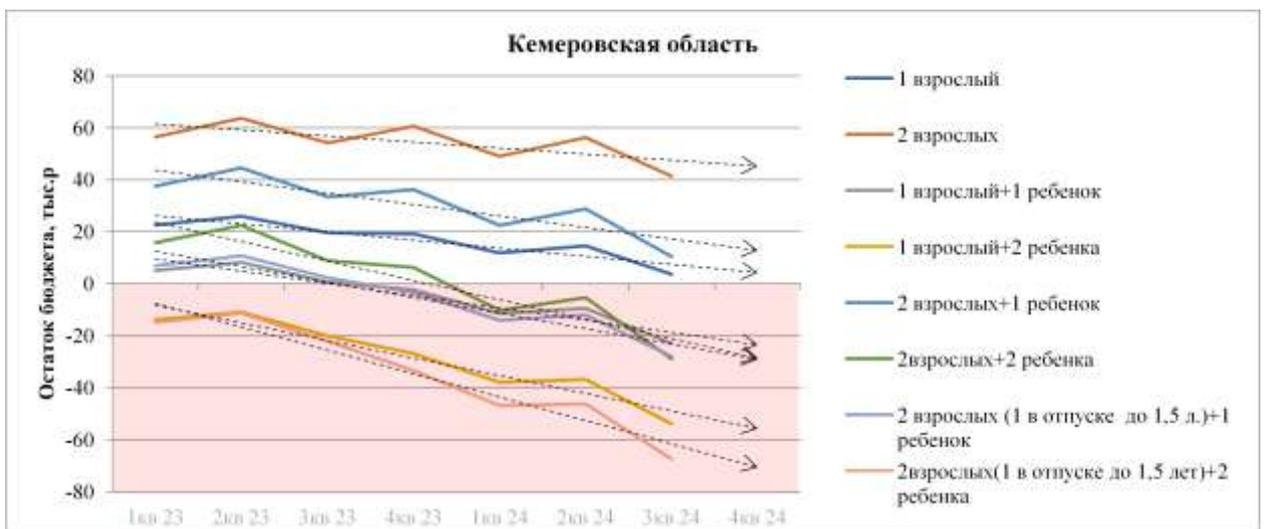
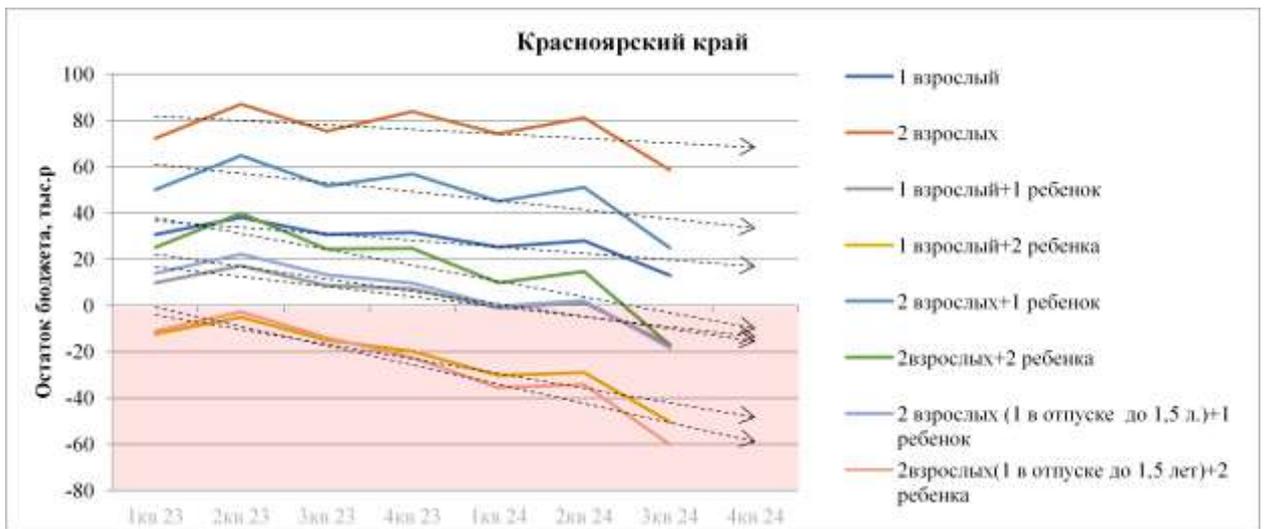


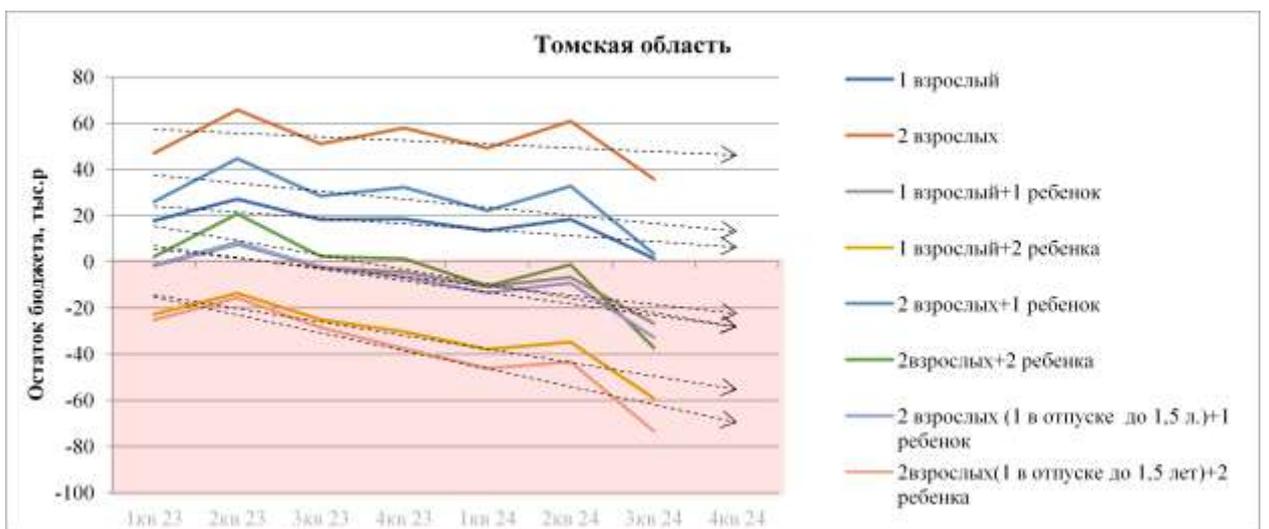
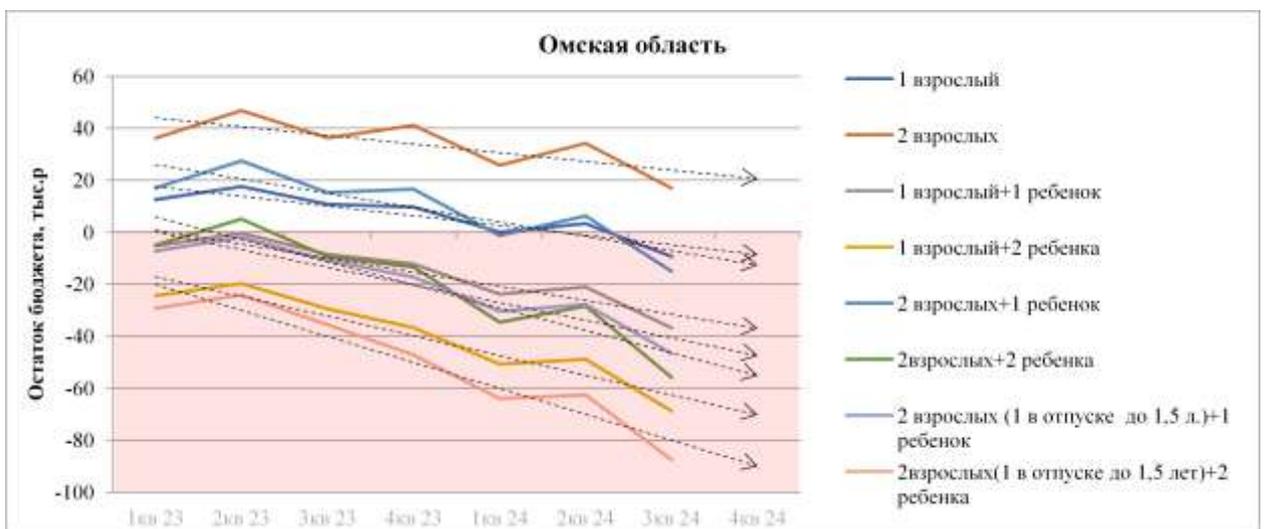
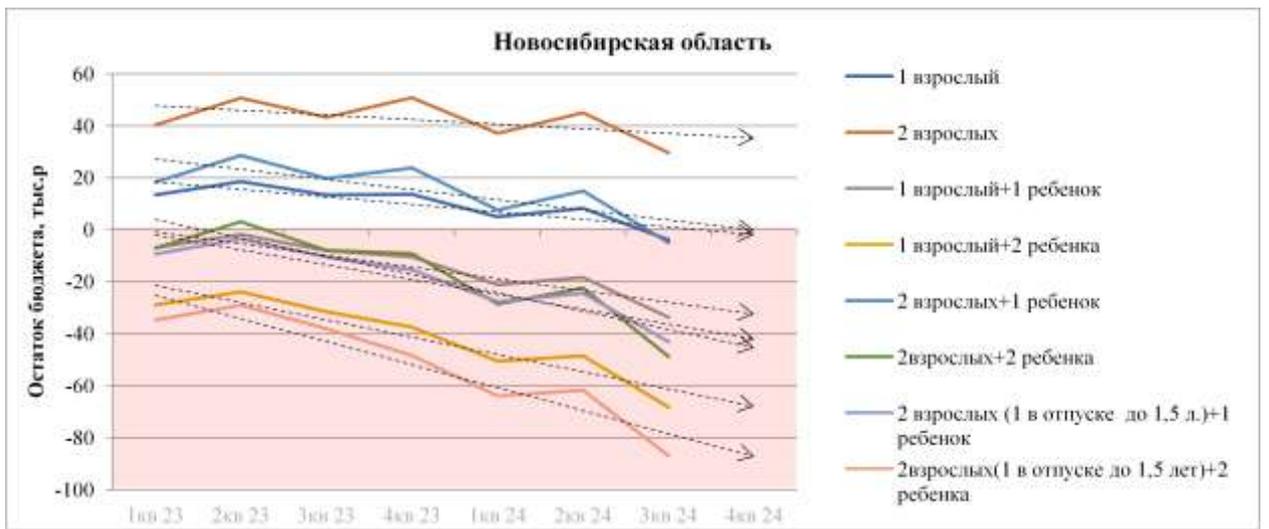


Сибирский федеральный округ

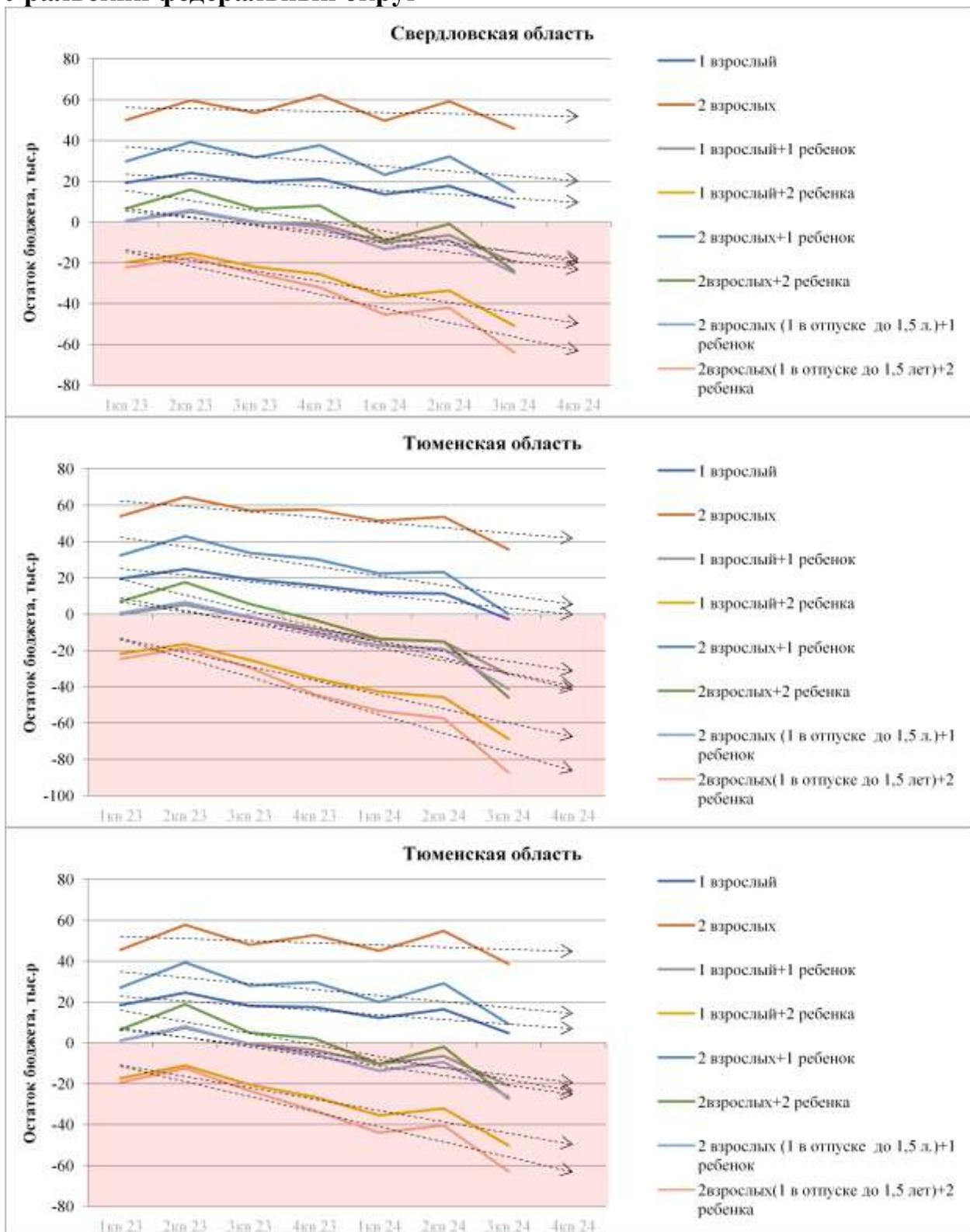


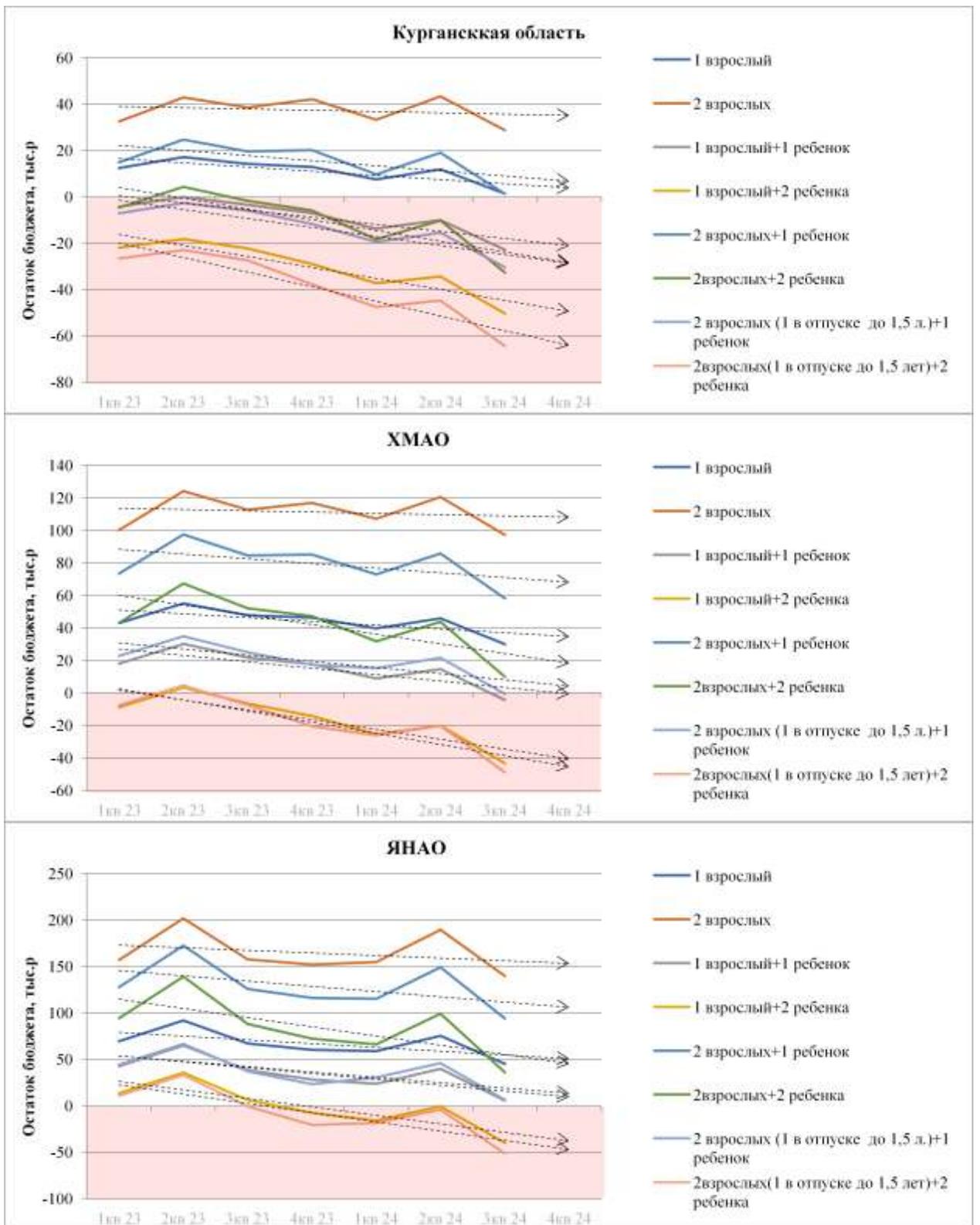




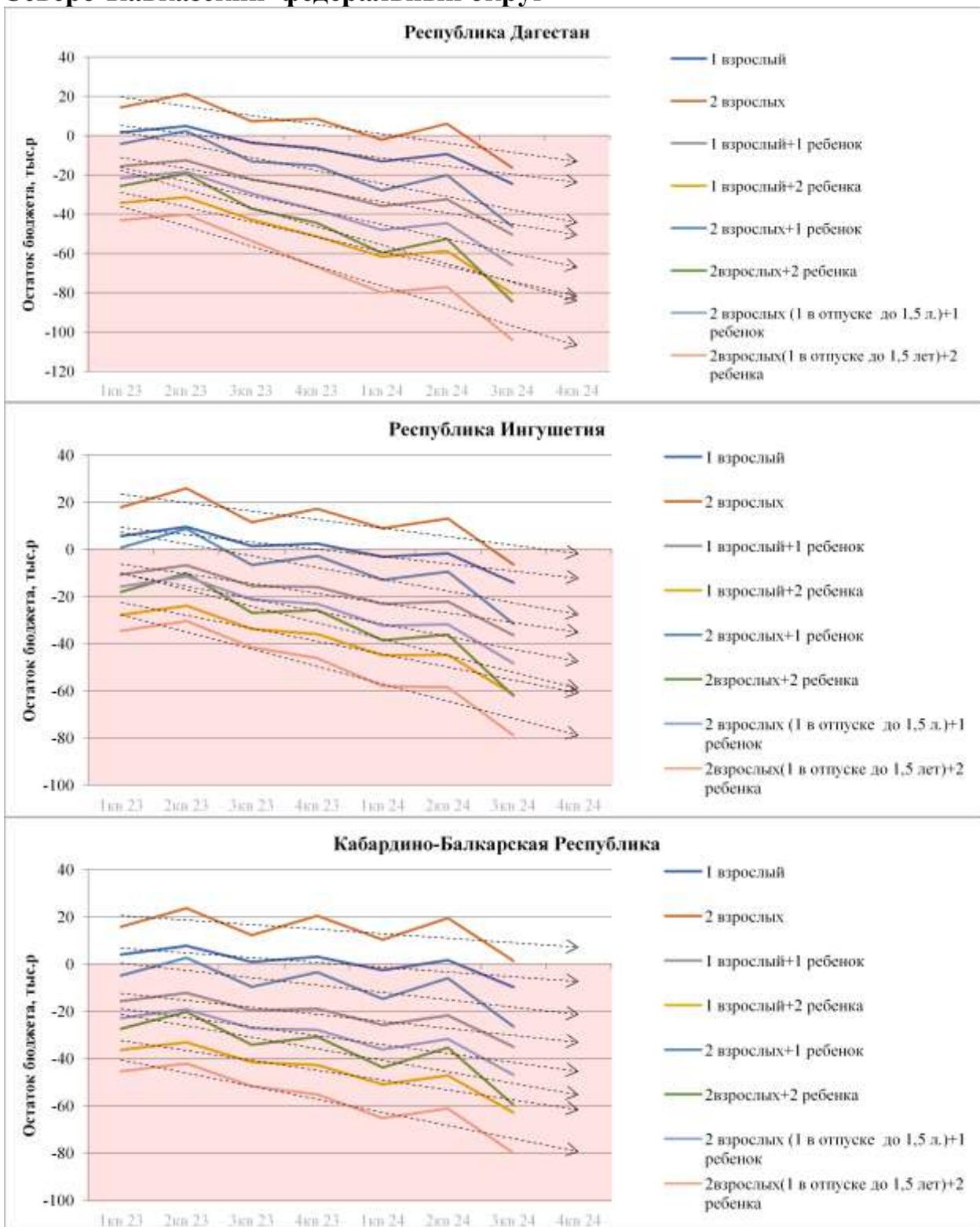


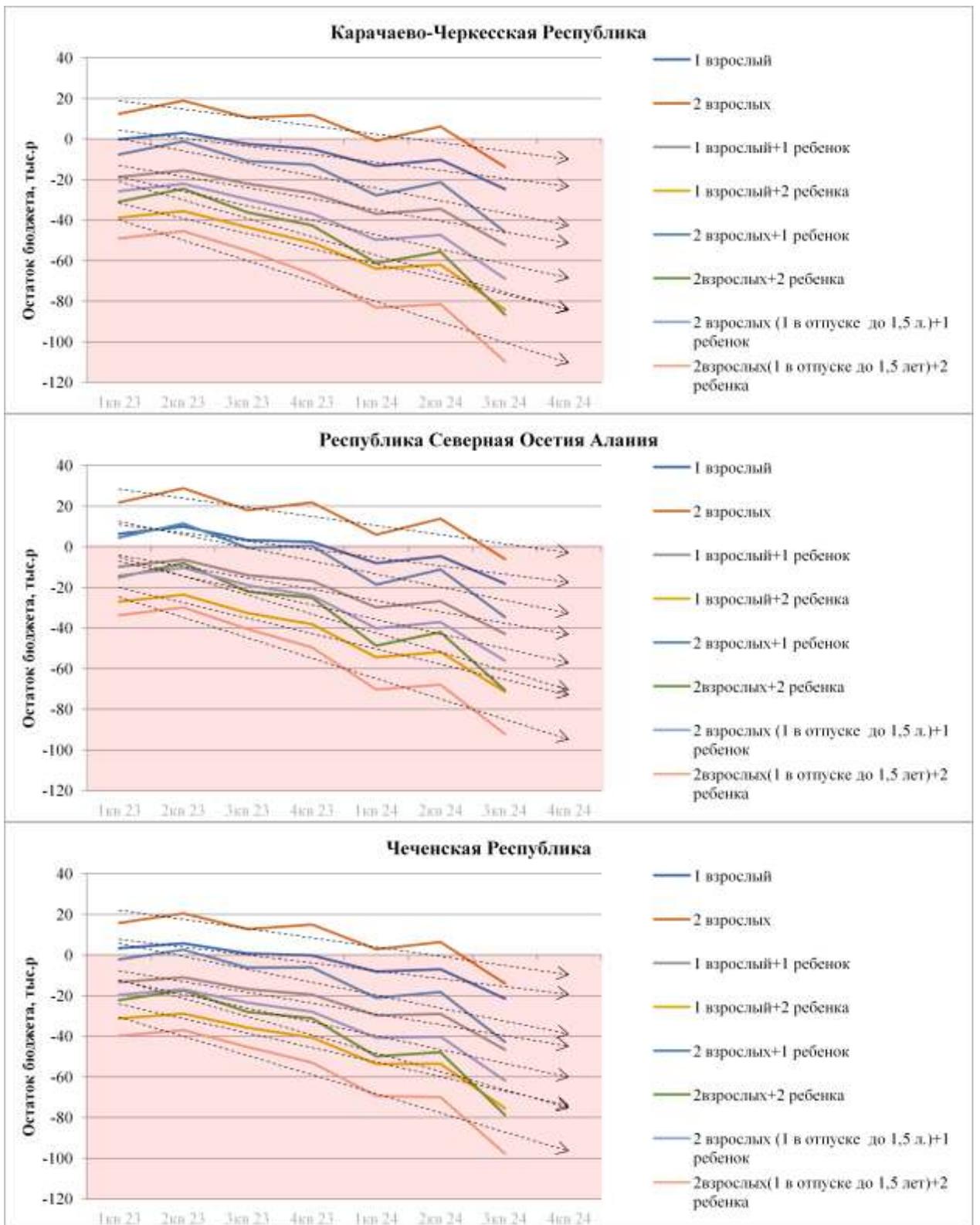
Уральский федеральный округ

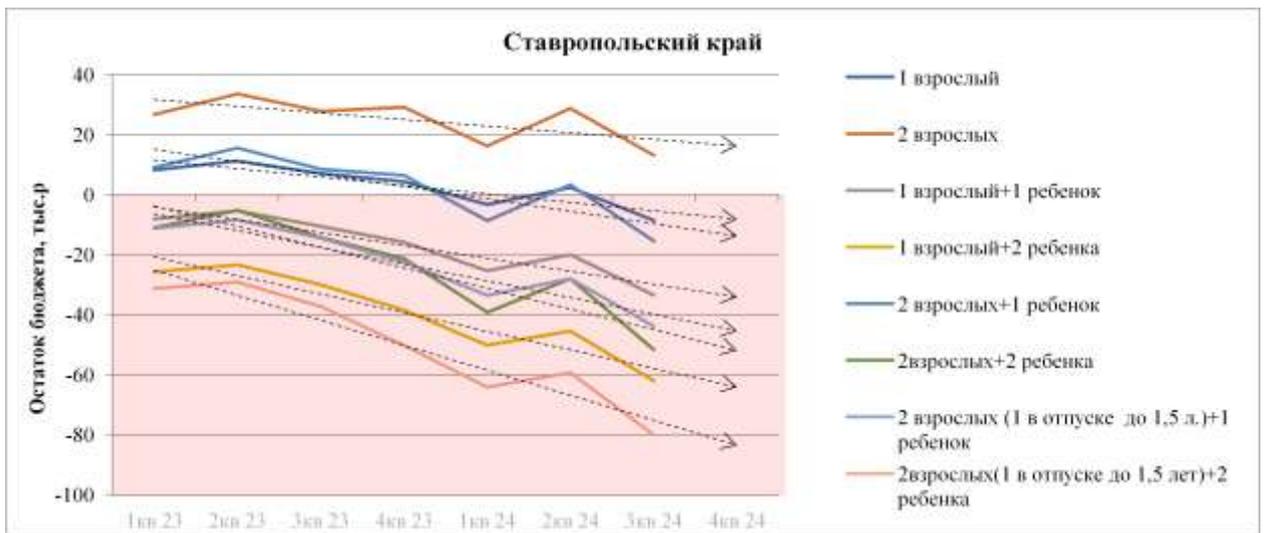




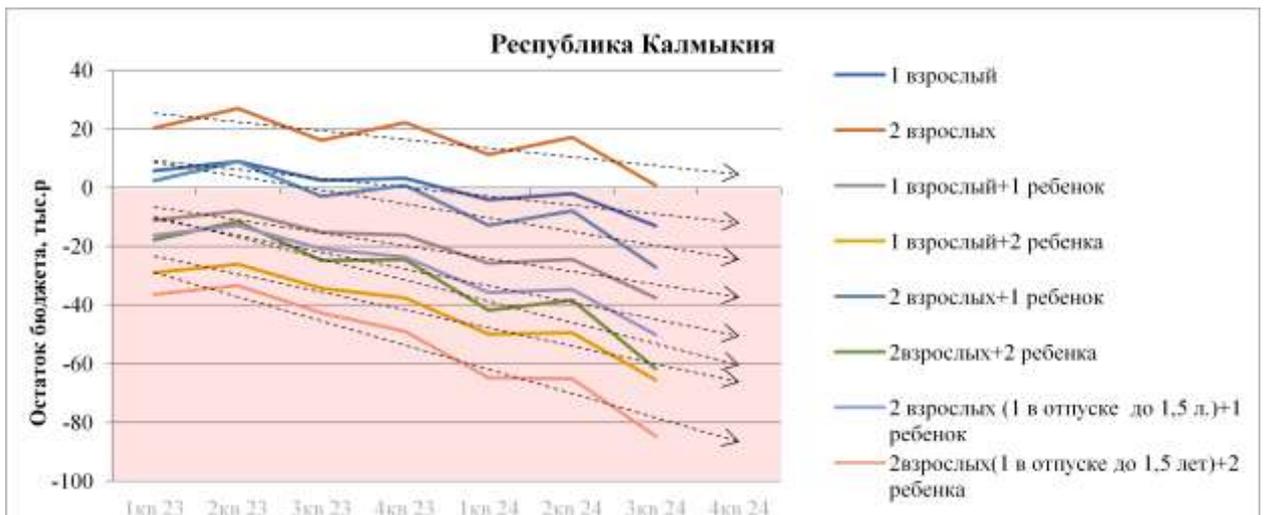
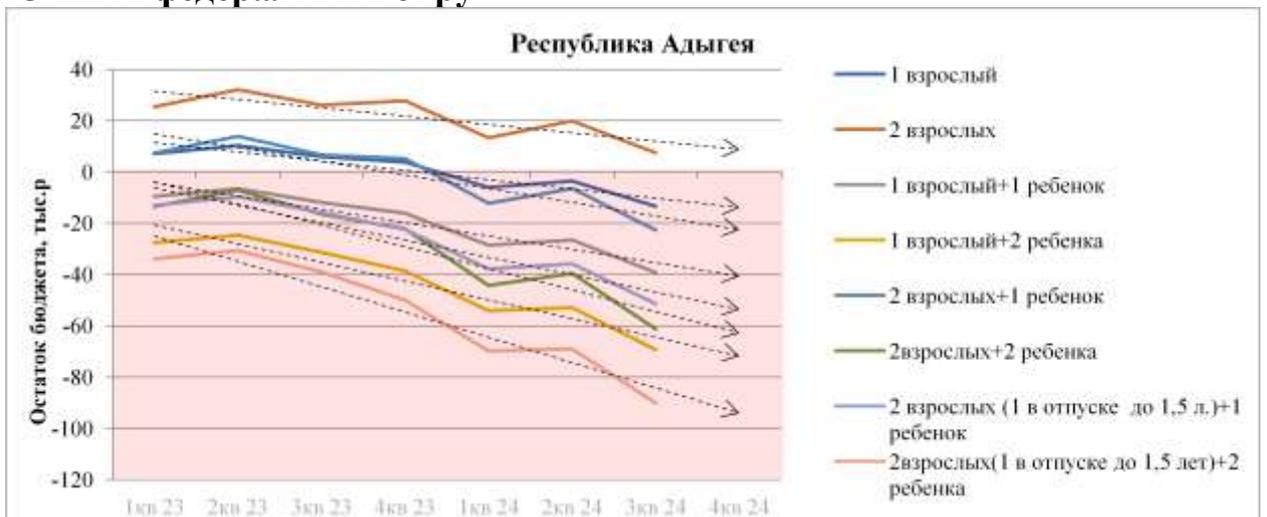
Северо-Кавказский федеральный округ

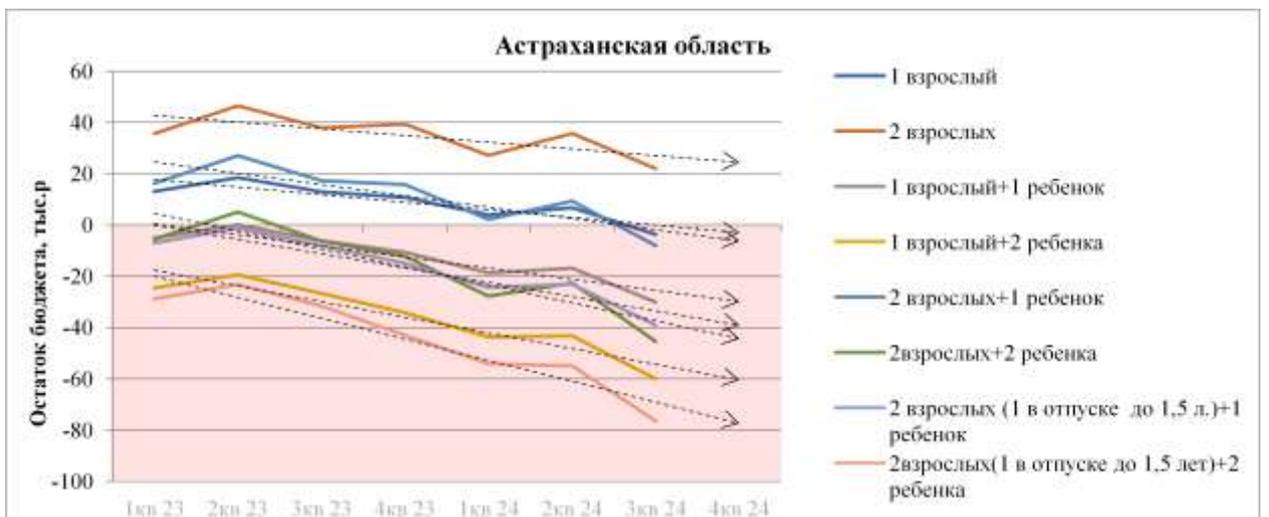
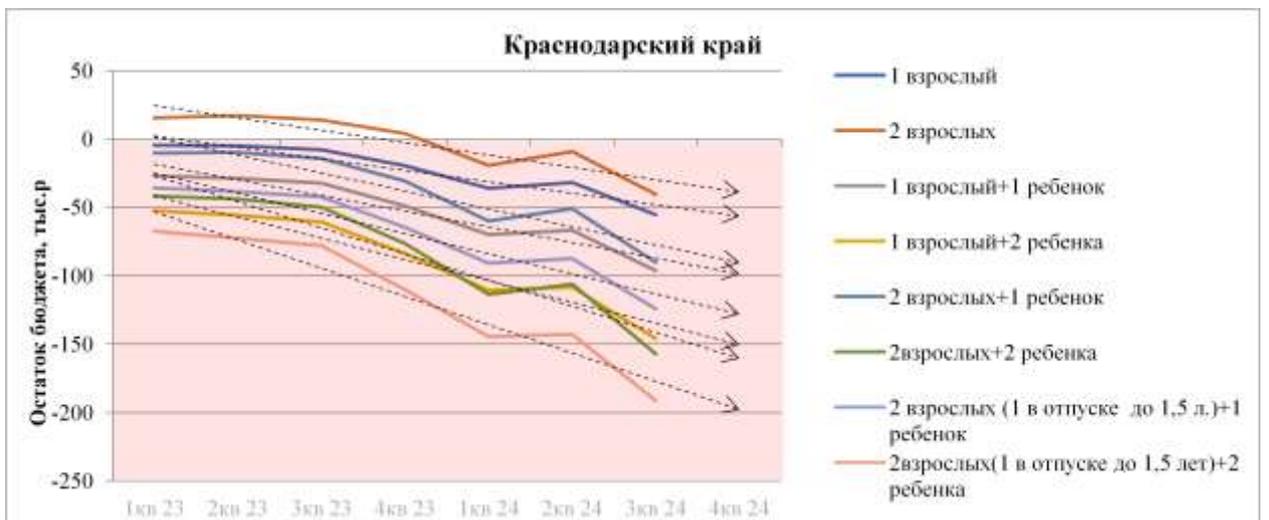
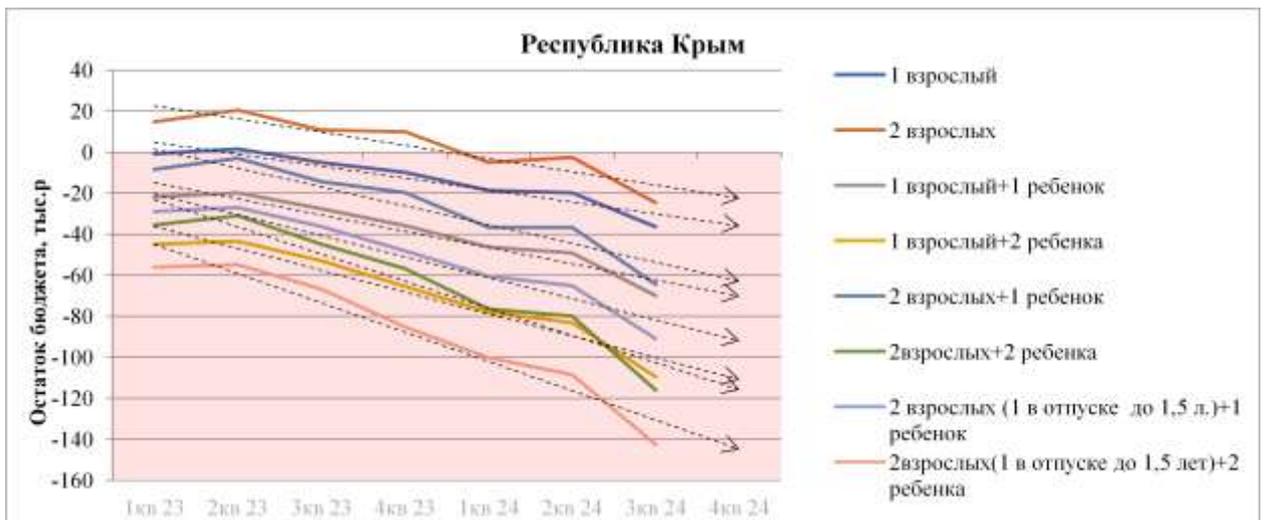


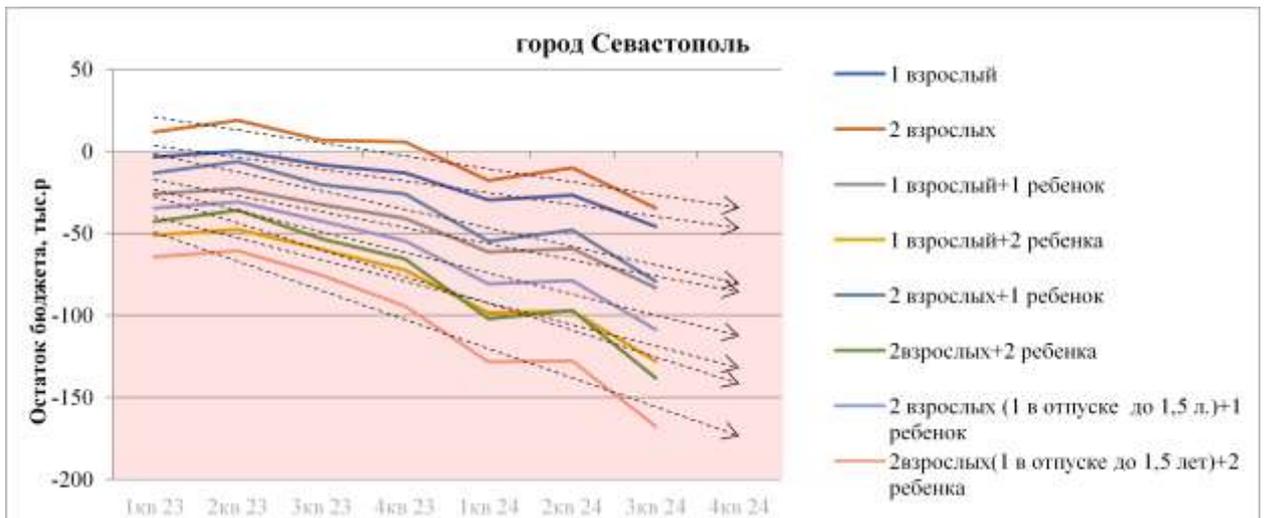
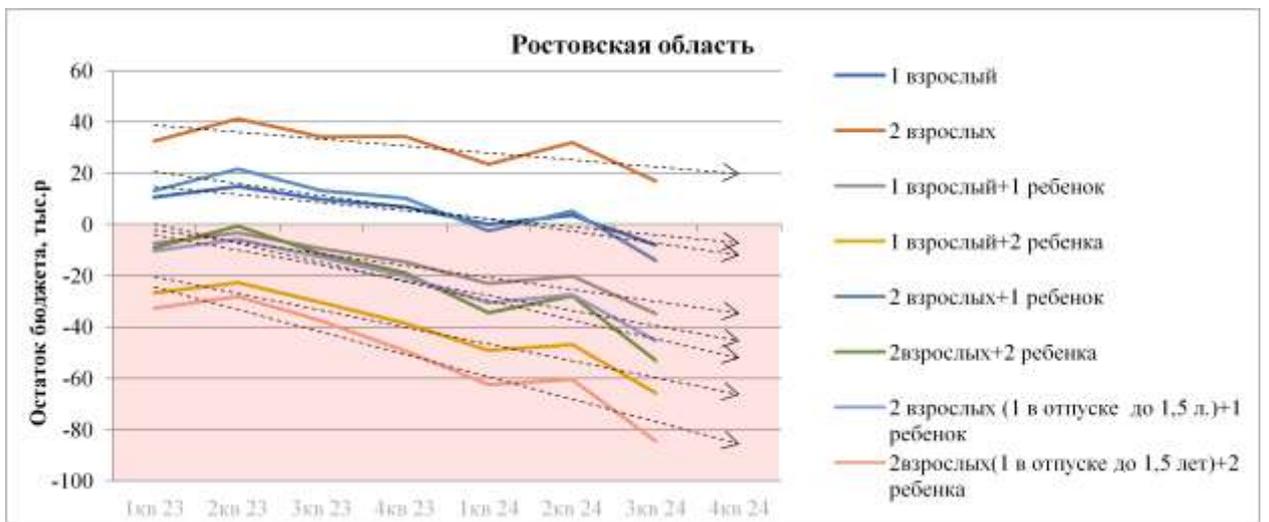
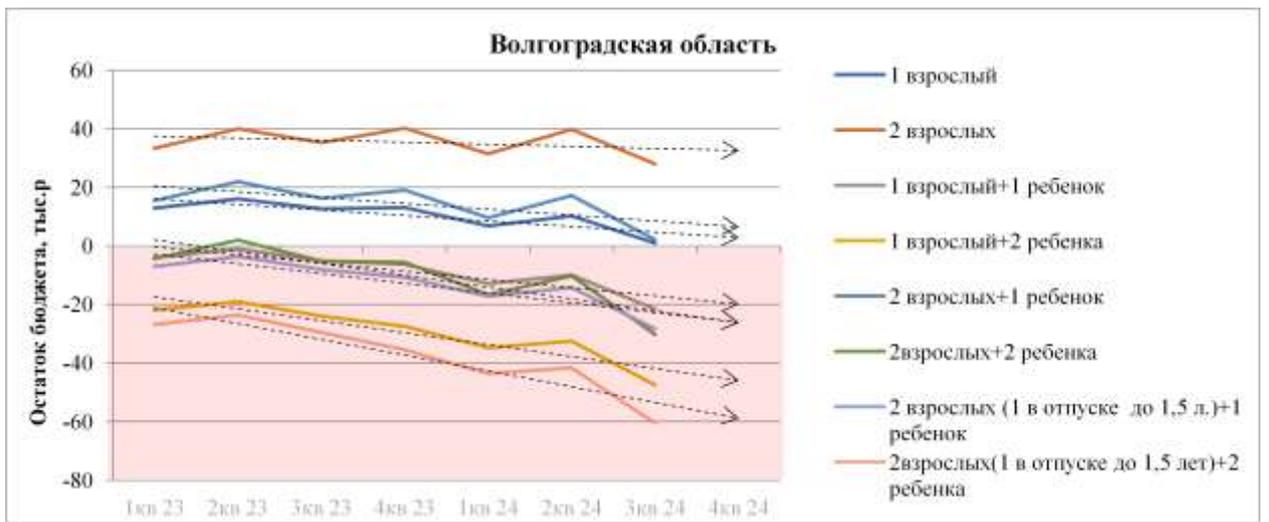




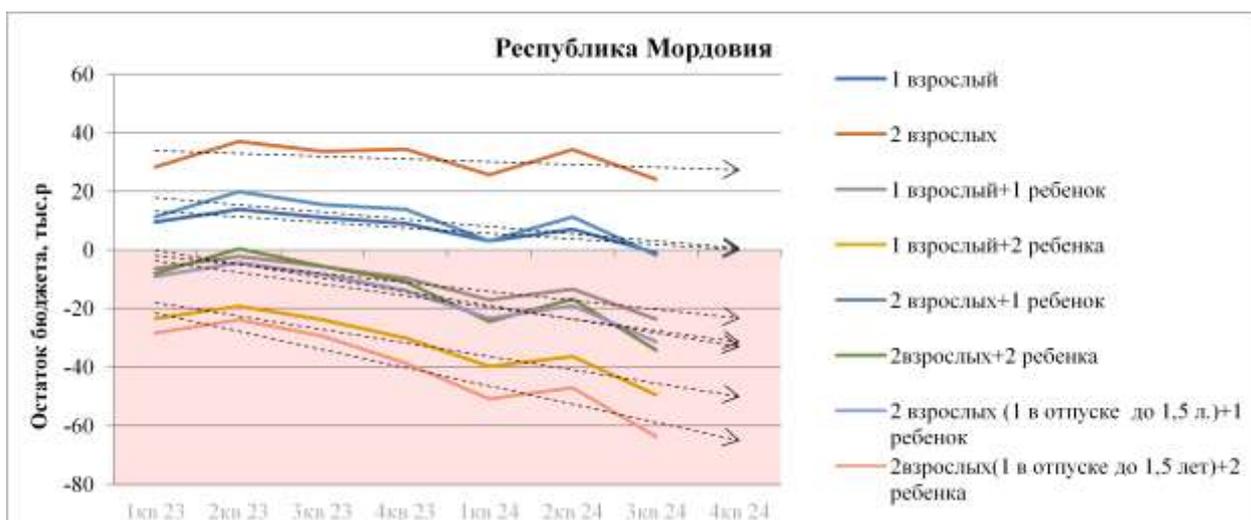
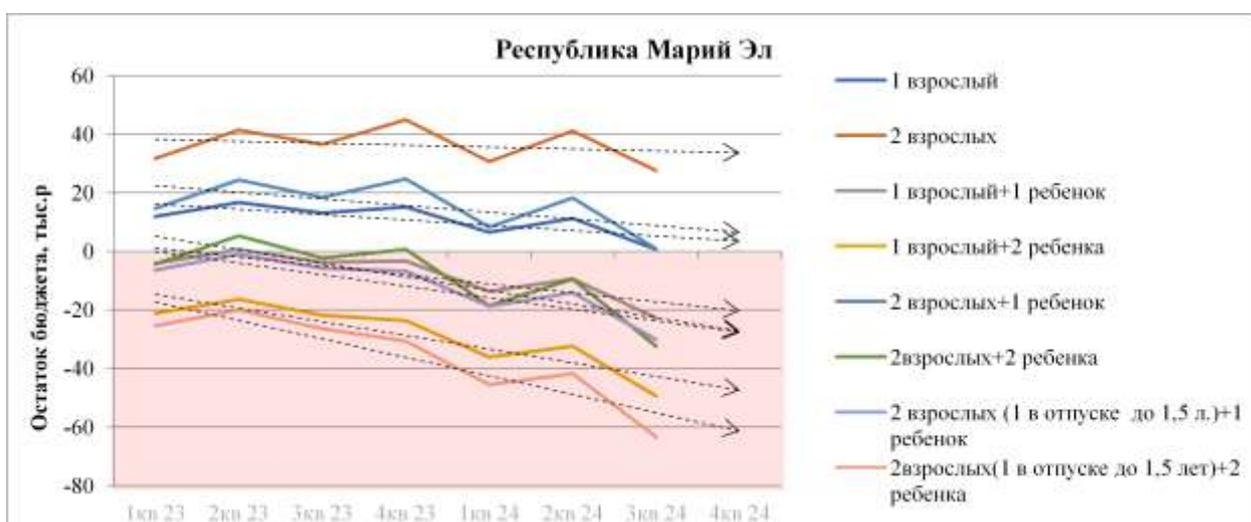
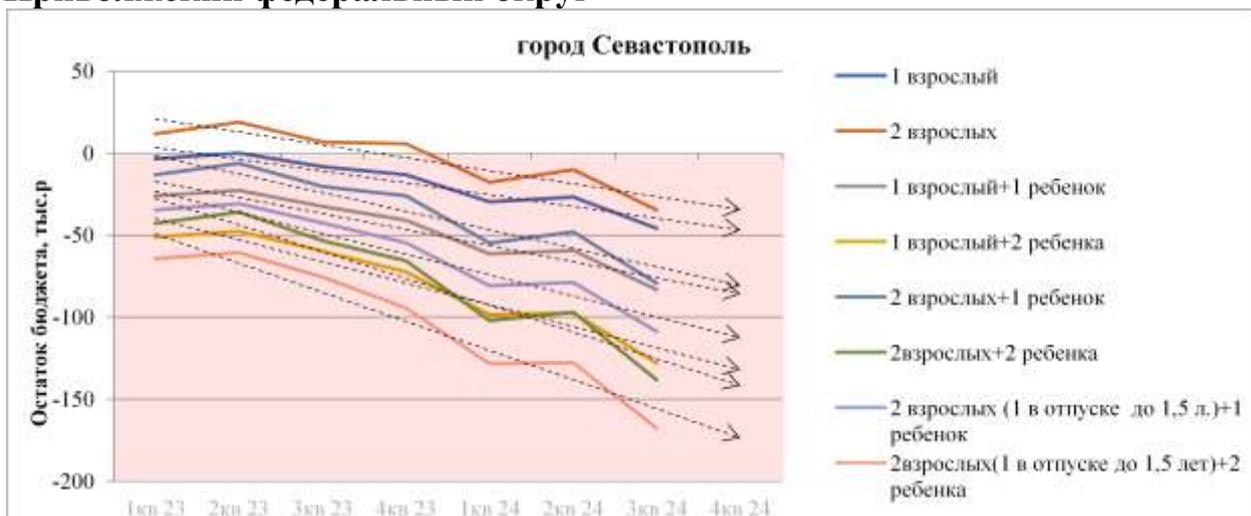
Южный федеральный округ

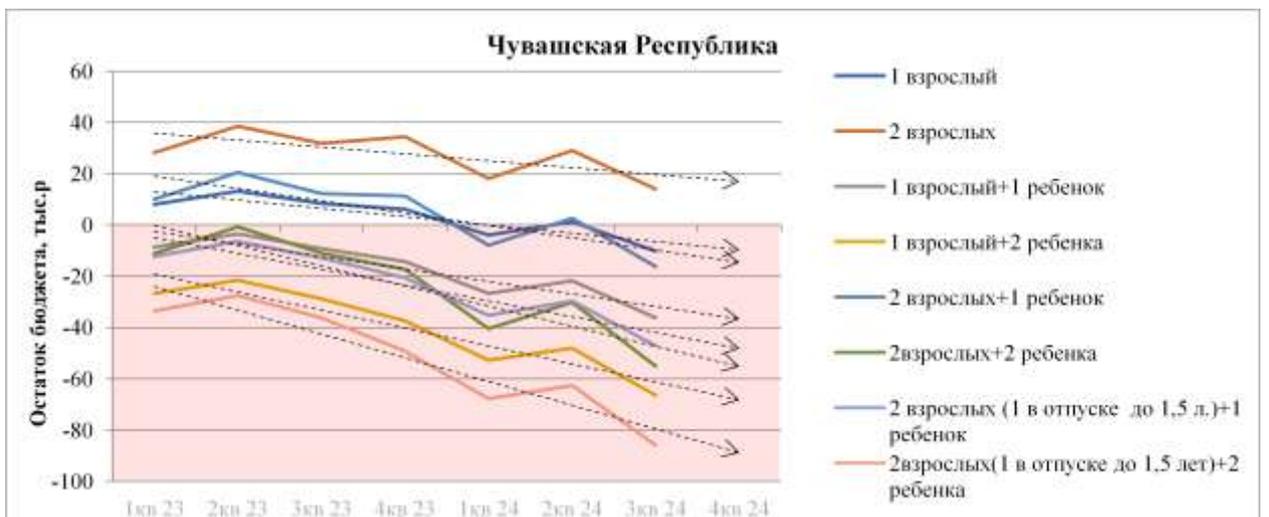
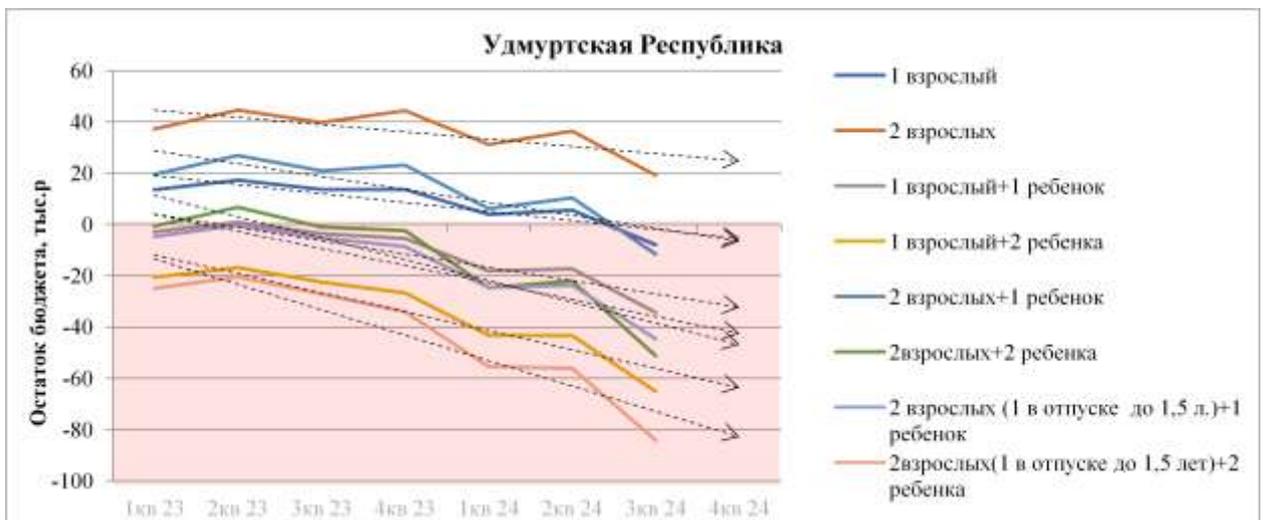
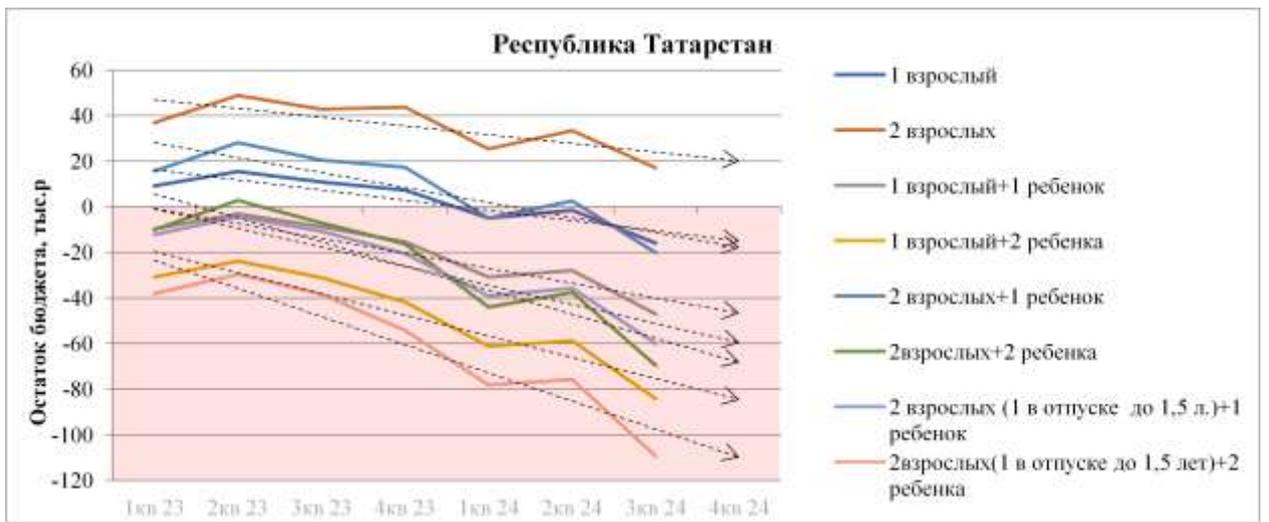


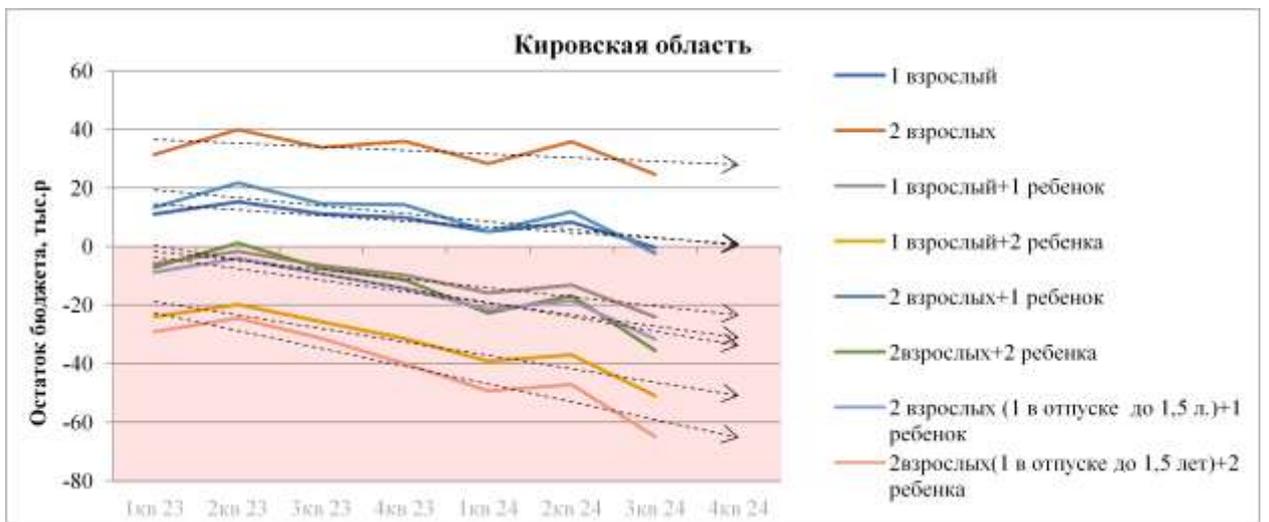
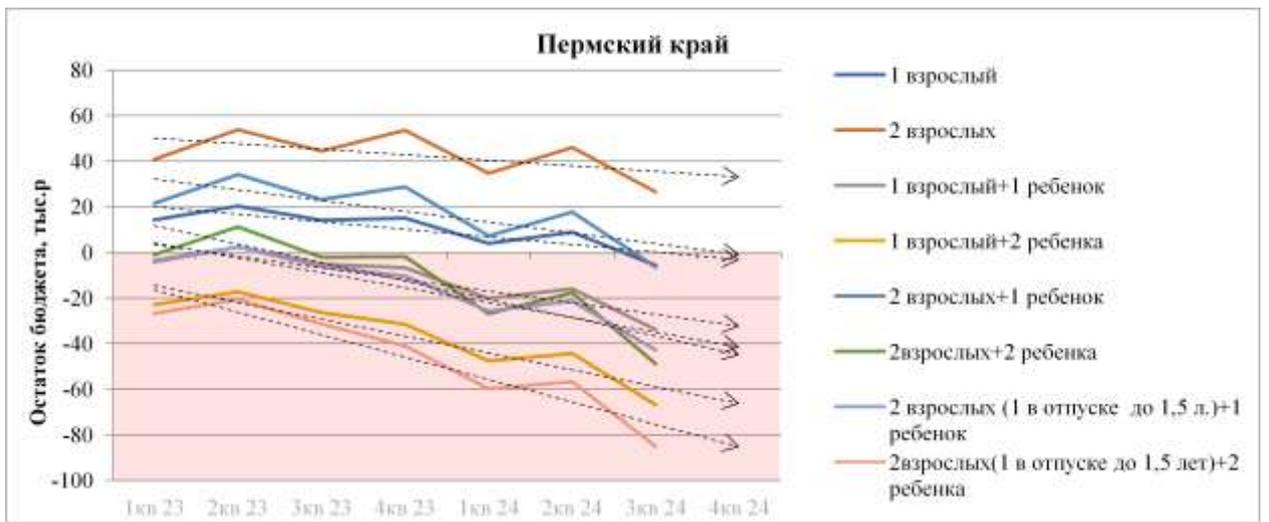


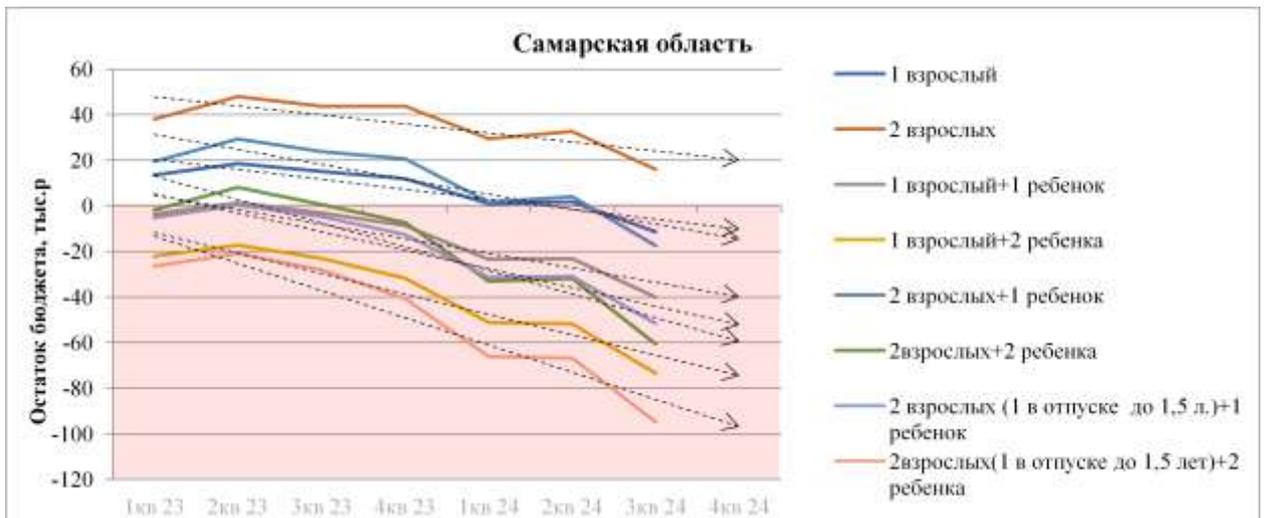
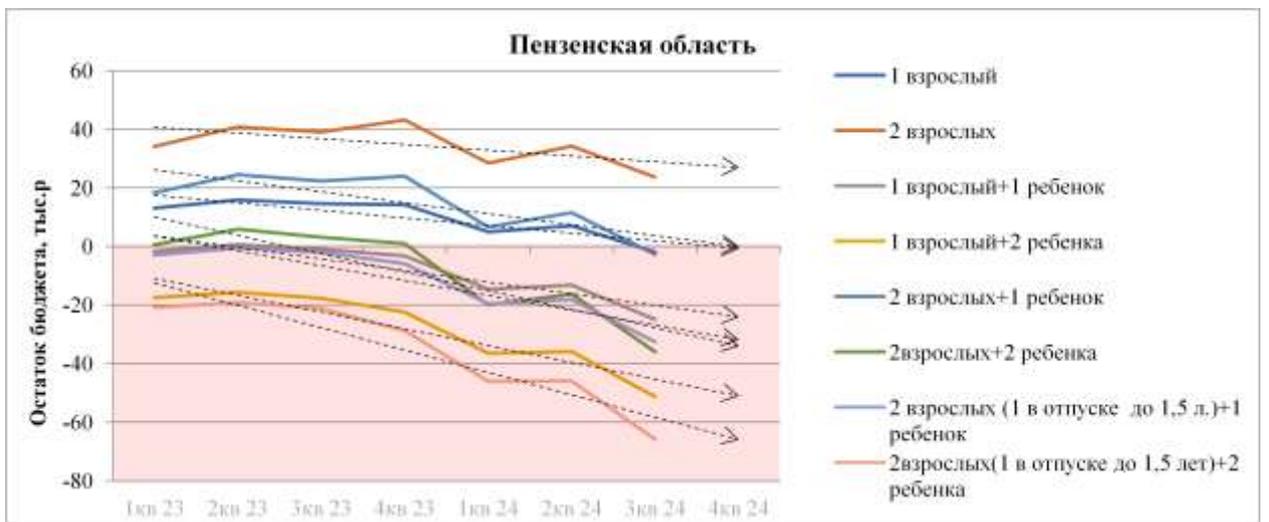
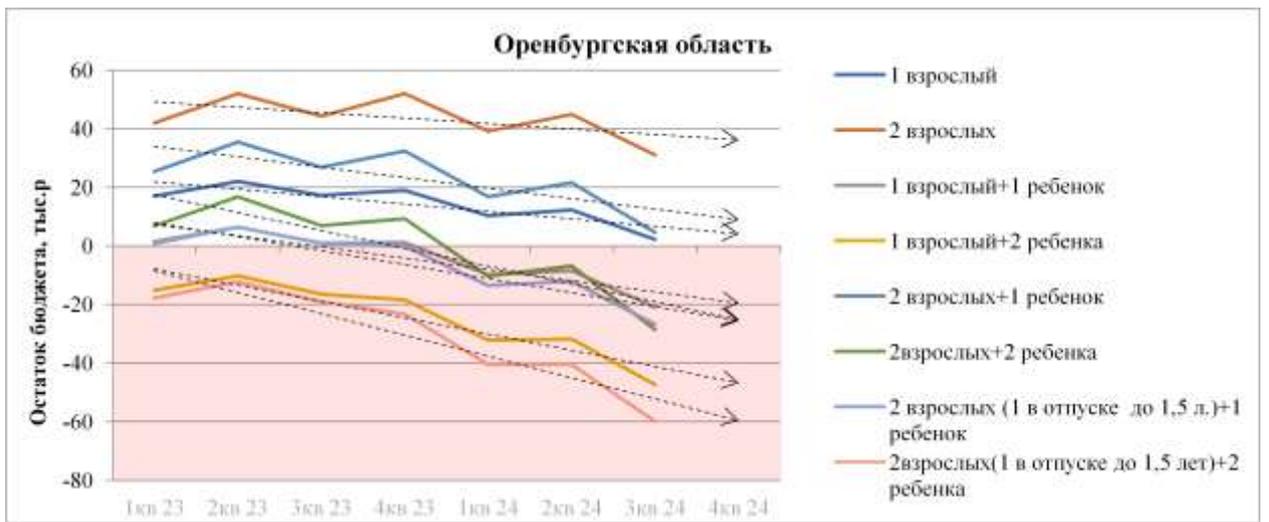


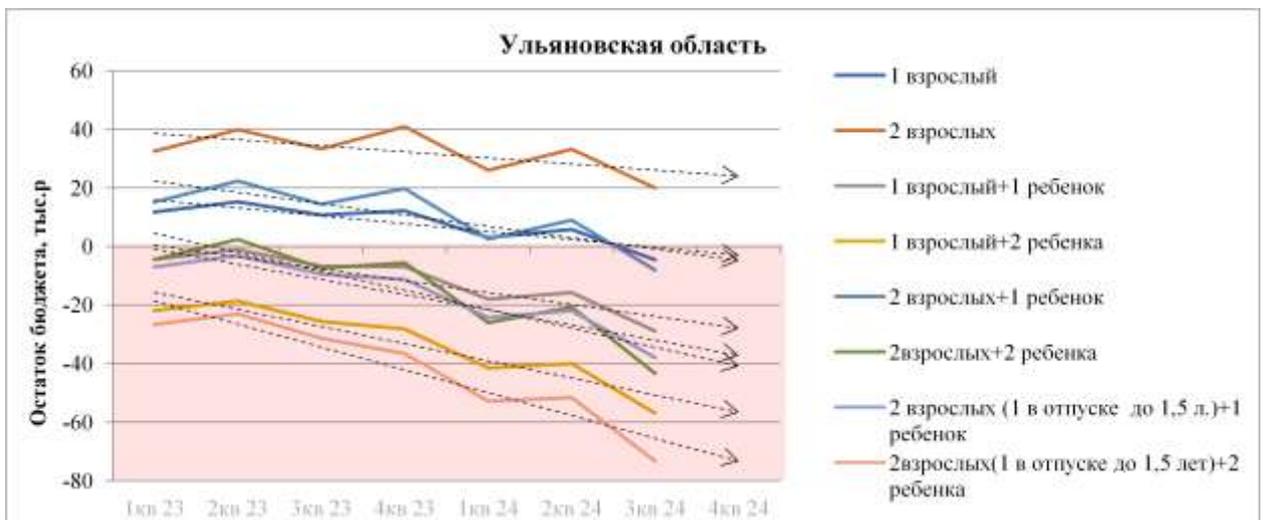
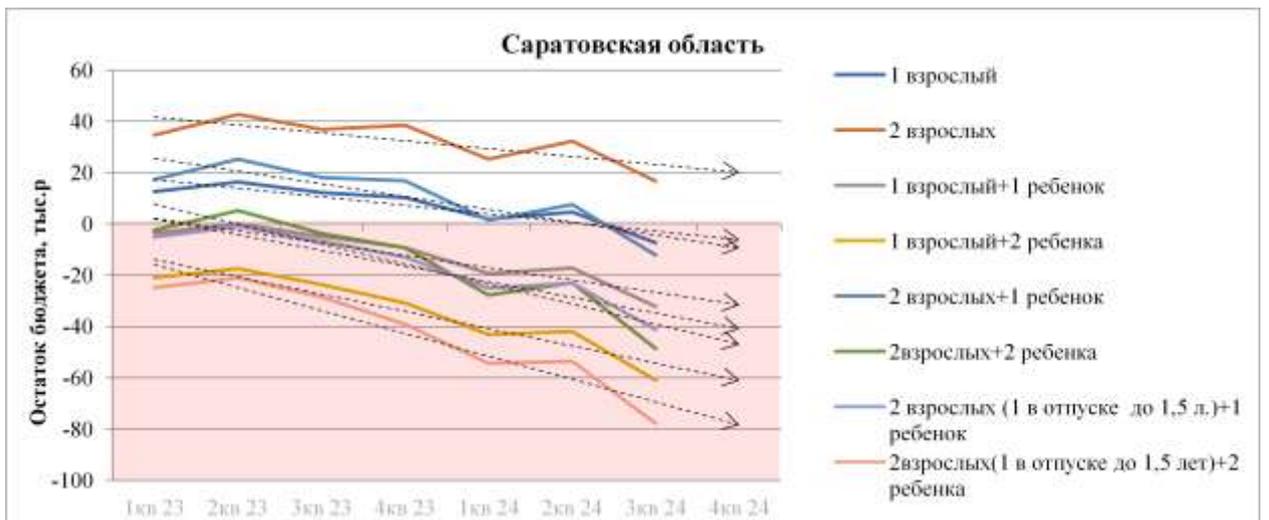
Приволжский федеральный округ



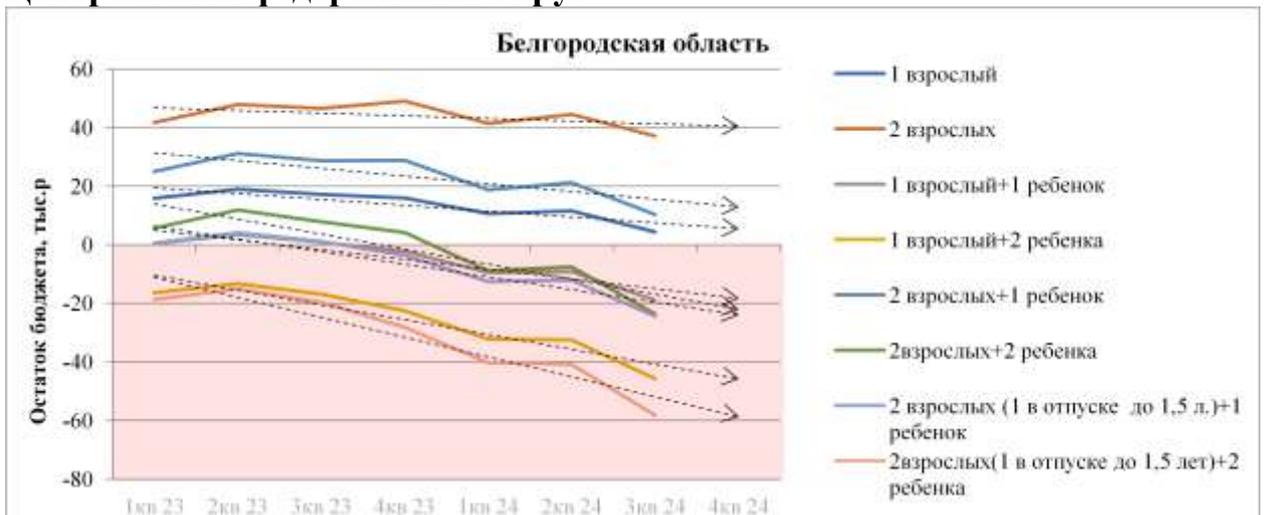


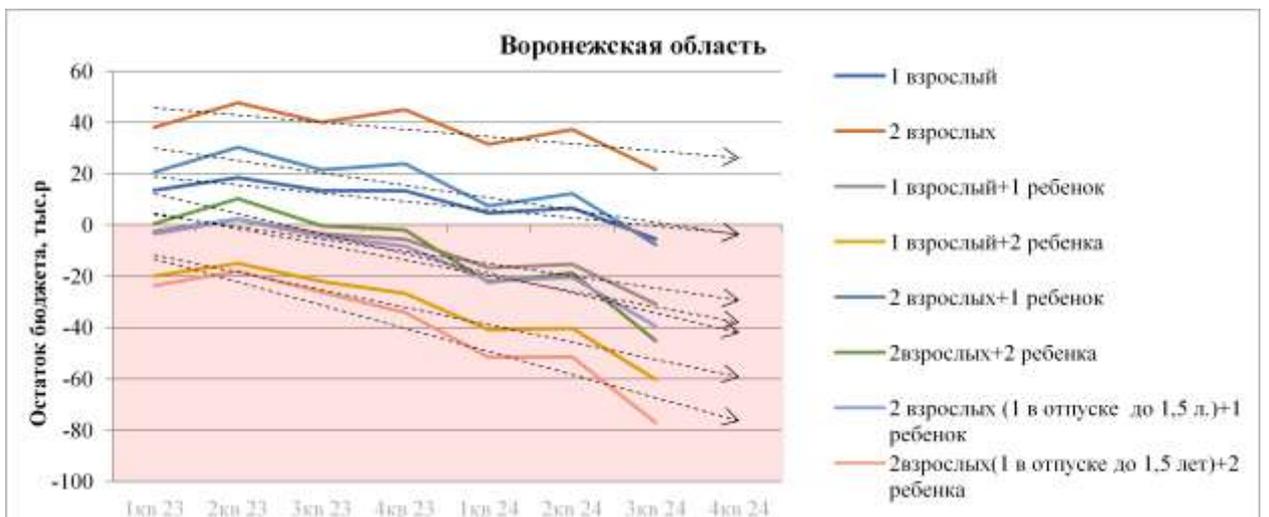
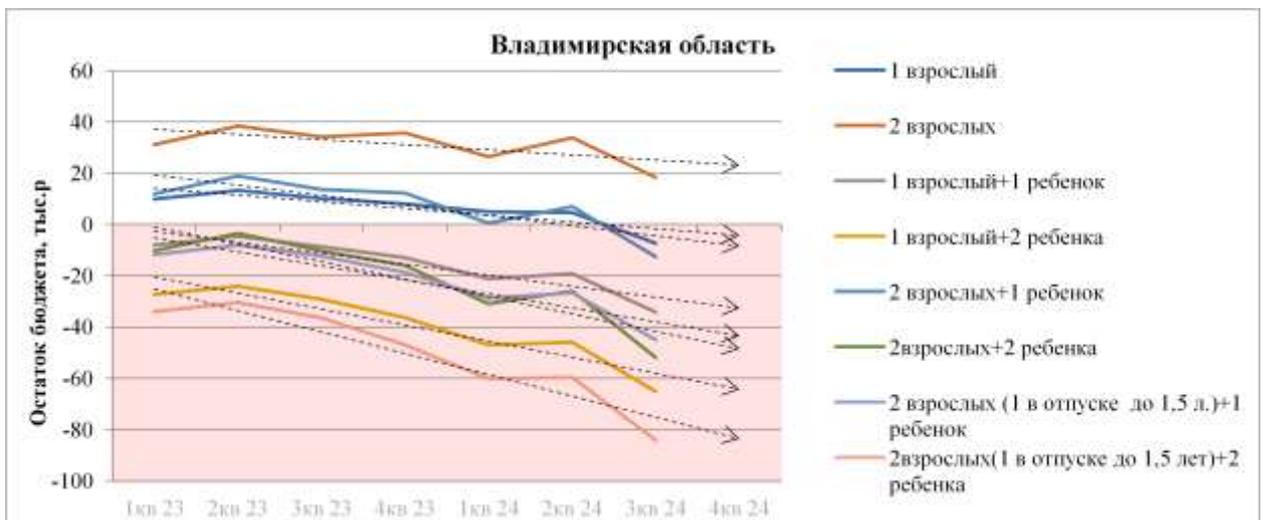
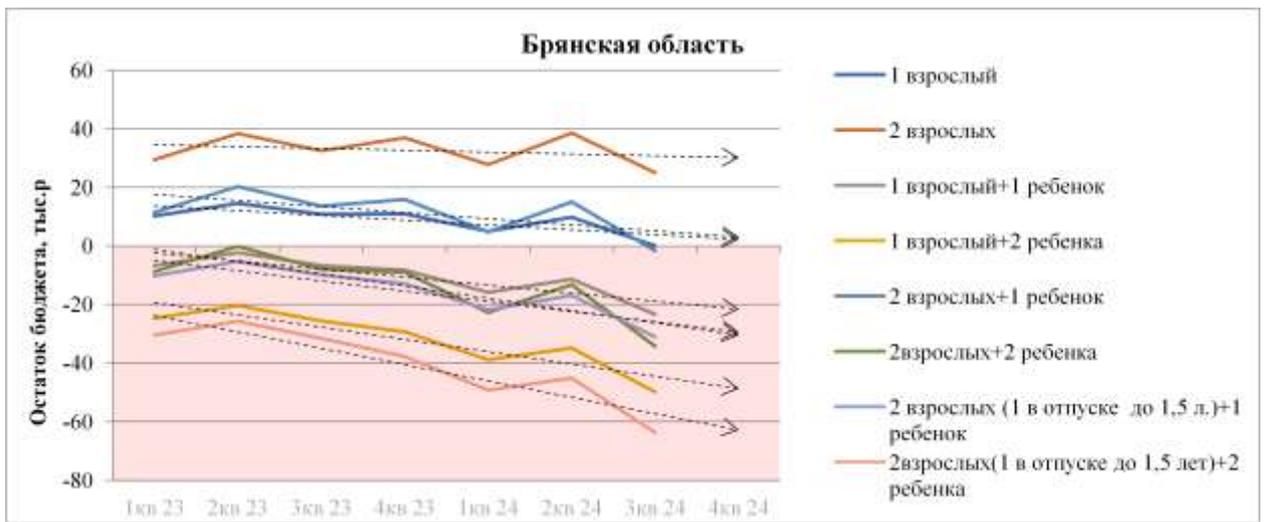


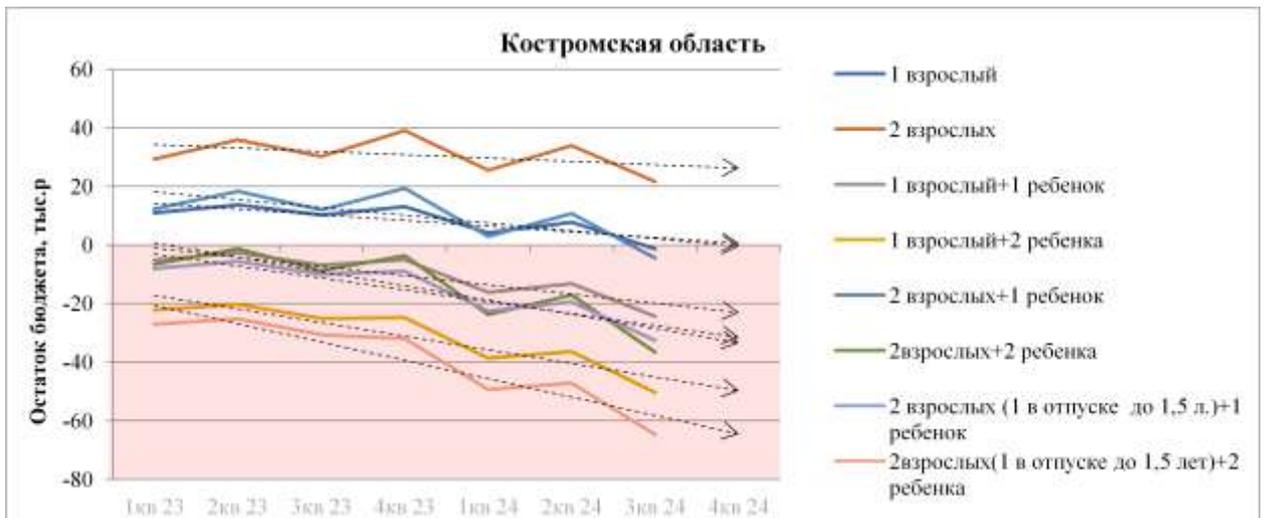
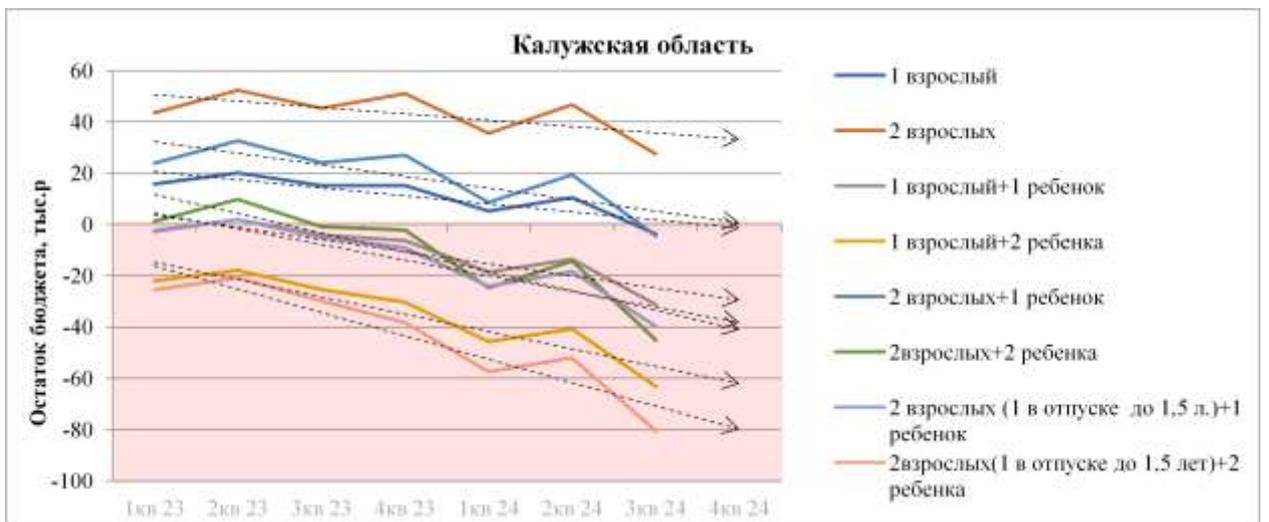
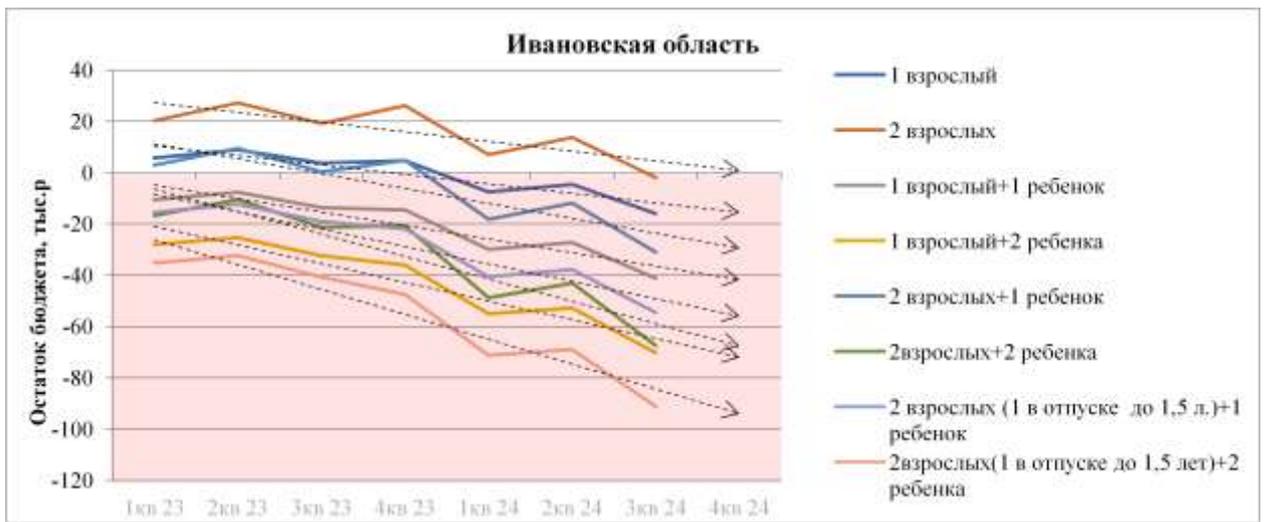


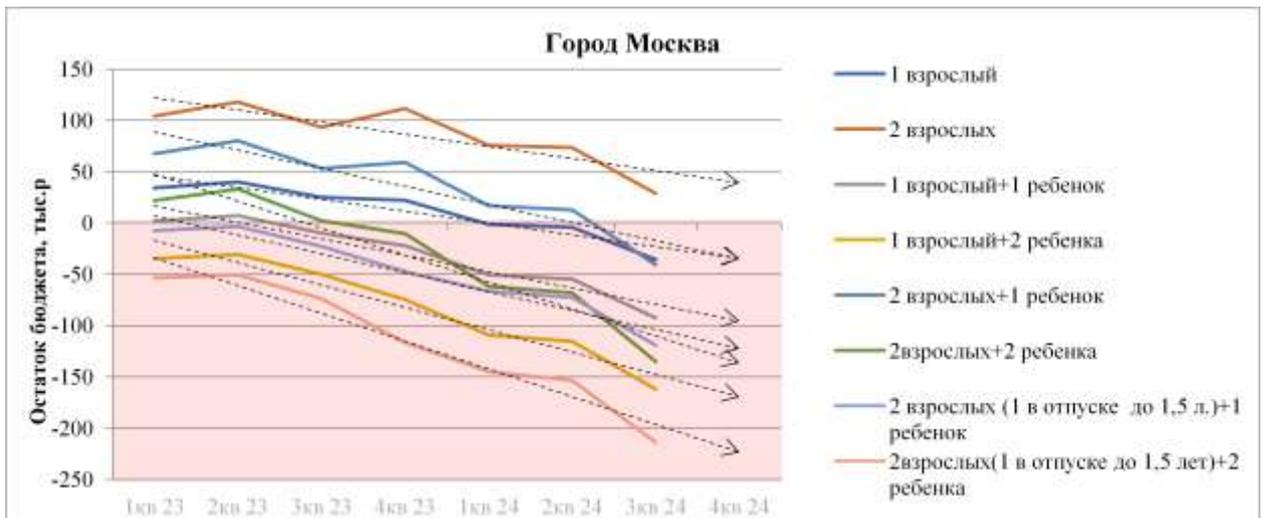
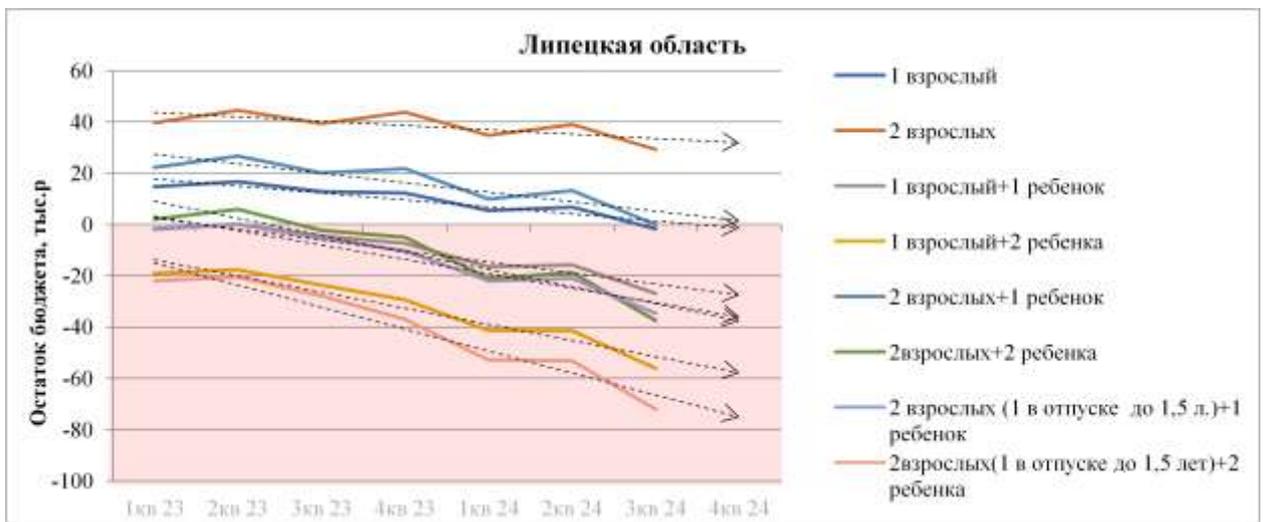
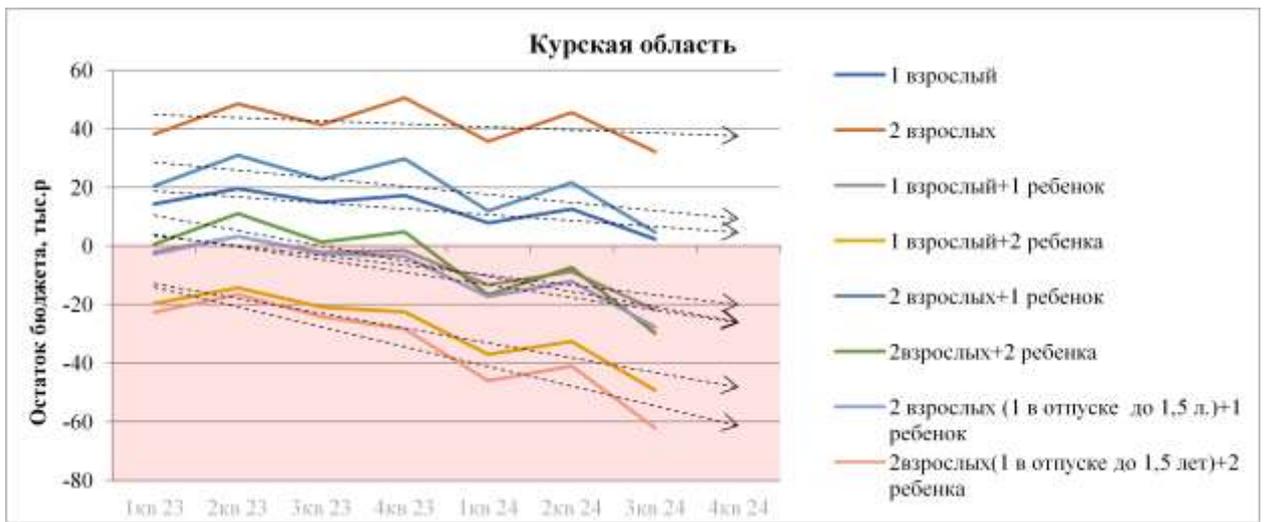


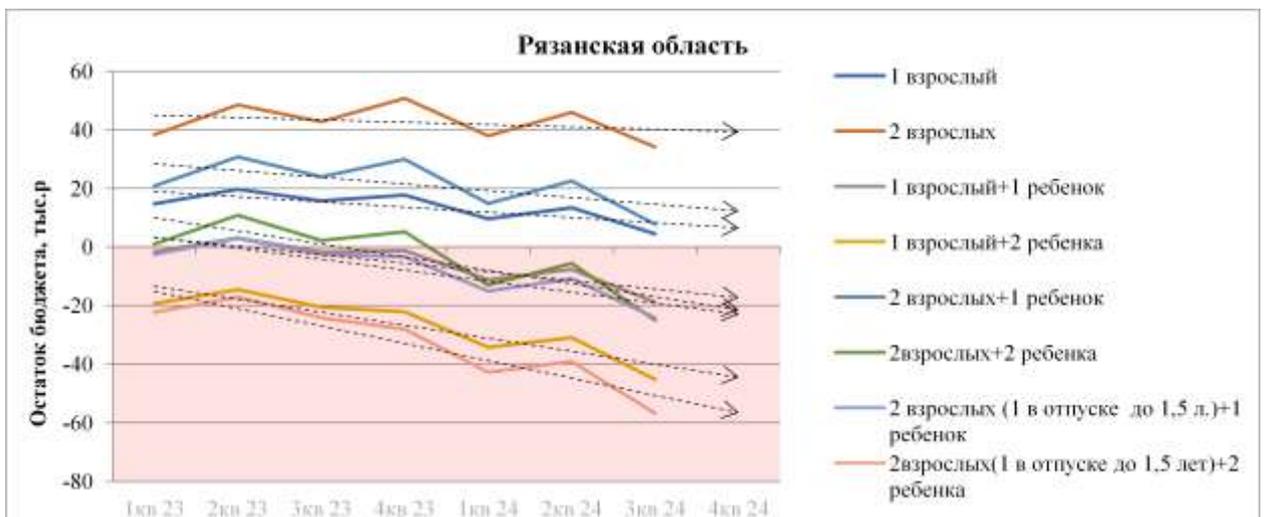
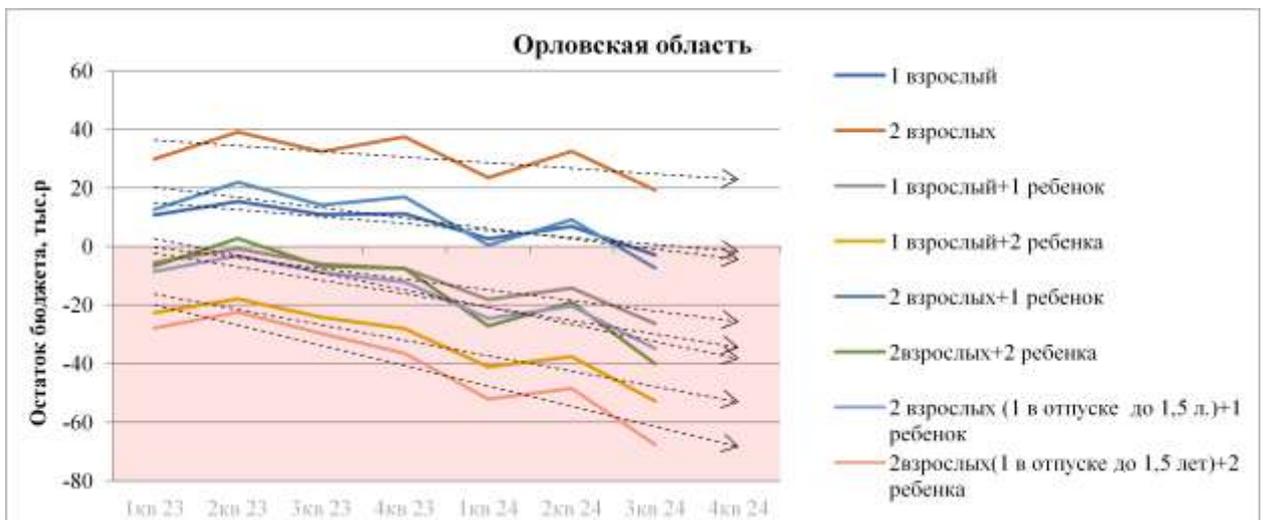
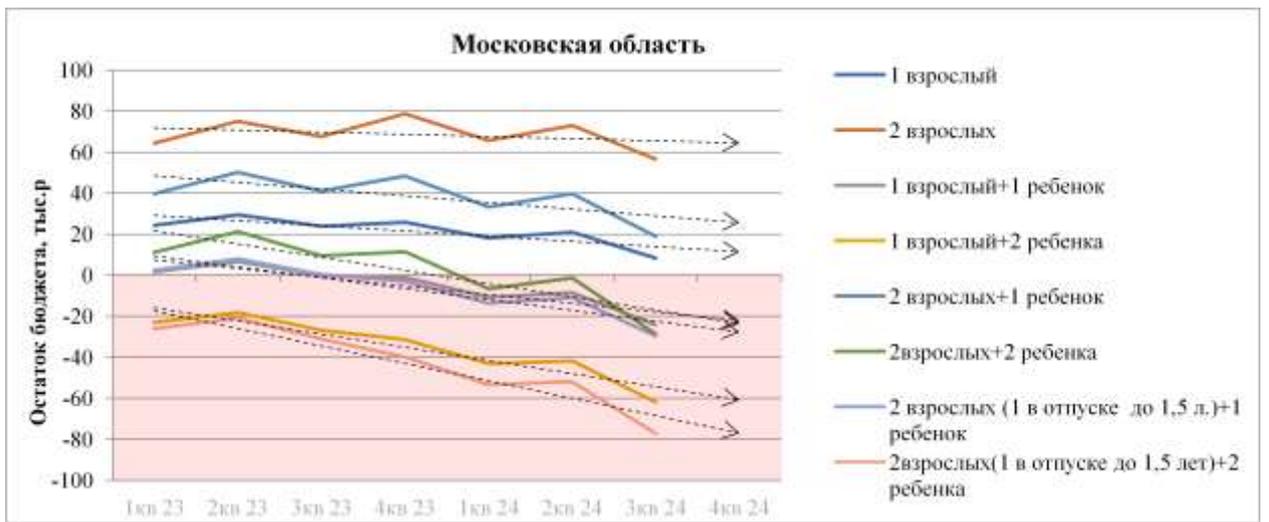
Центральный федеральный округ

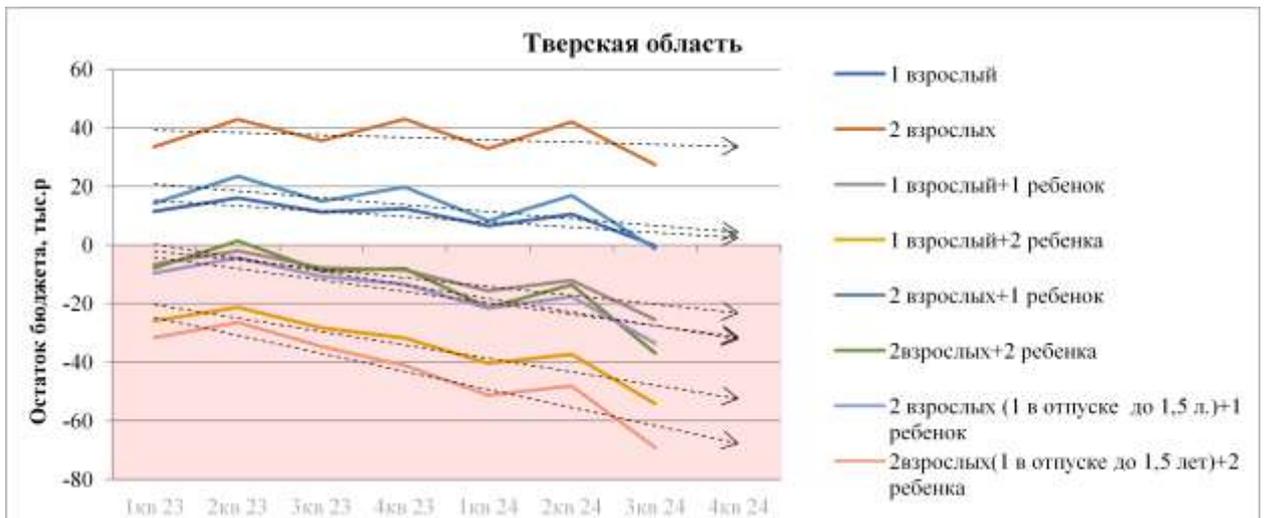
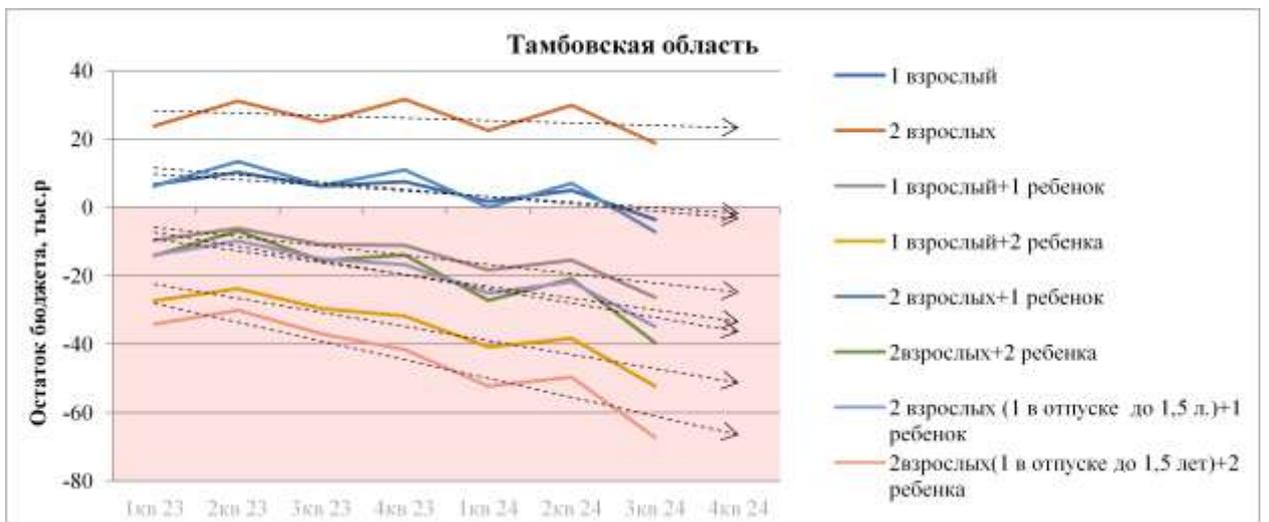
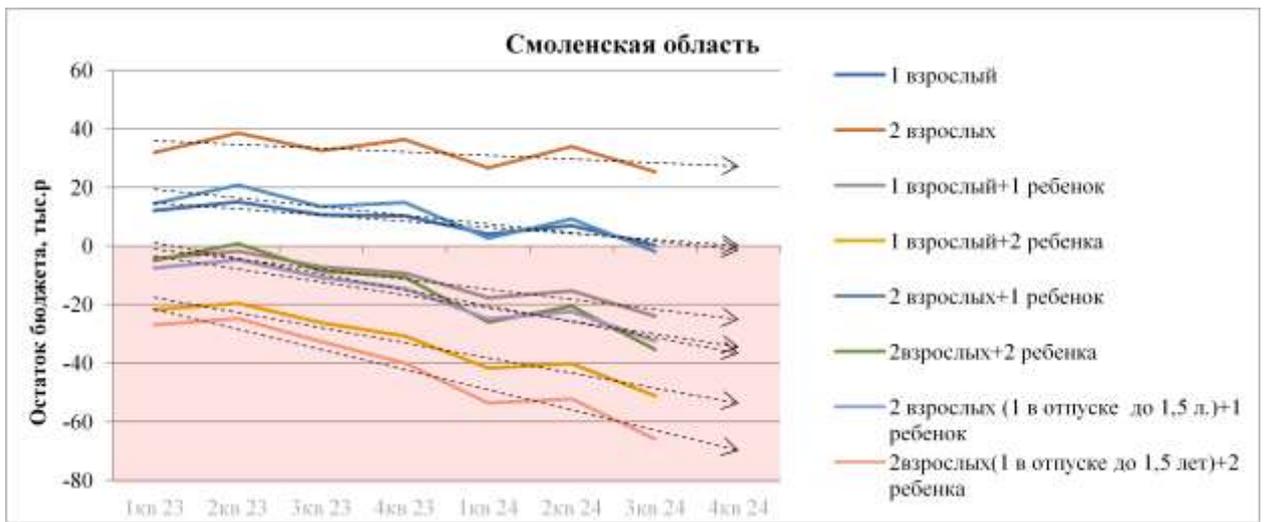


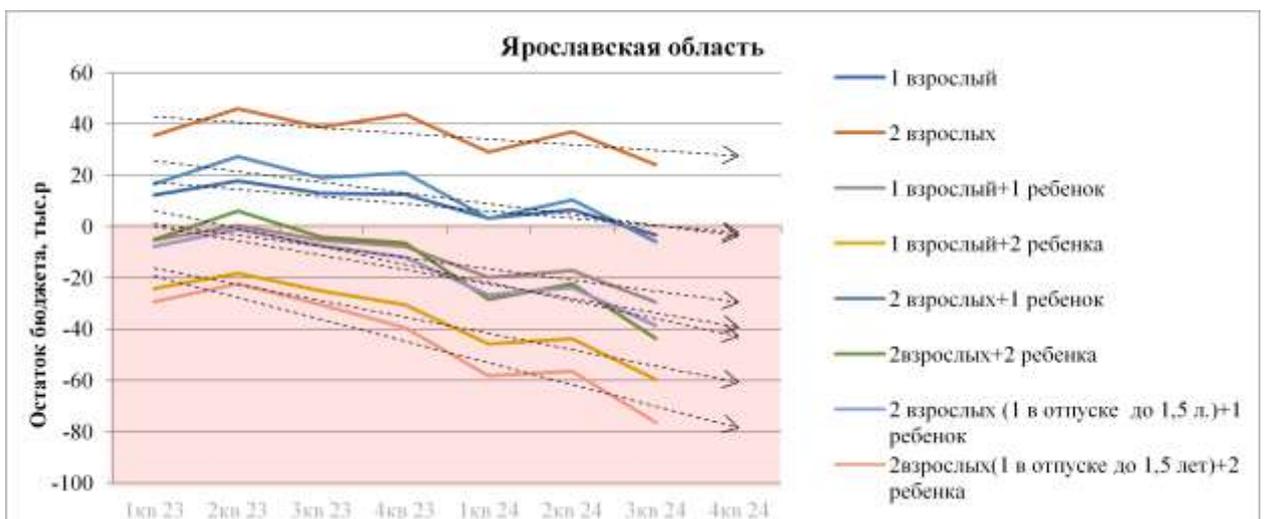
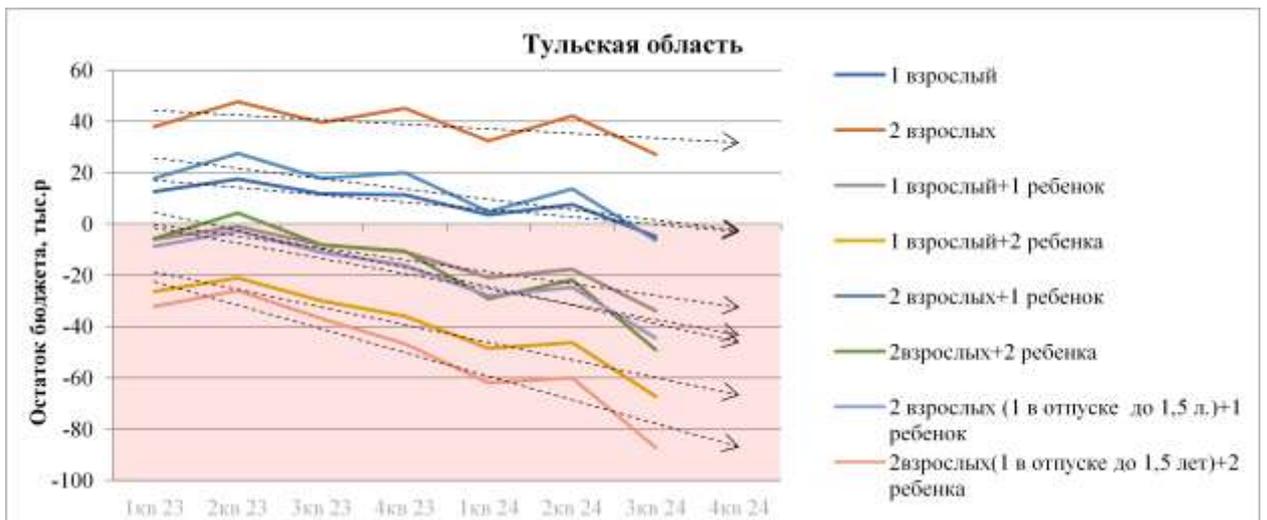












Северо-Западный федеральный округ

