

**Аннотация.** *Анализируются показатели доступности жилой недвижимости для населения. Вводятся различные территориальные вариации показателя покупательной способности заработной платы на рынке недвижимости. Оптимизируется показатель доступности жилья с кредитом для условий Украины. Изучаются географические тенденции доступности жилья в Крыму.*

**Ключевые слова:** *индекс доступности жилья с кредитом, рынок недвижимости, география доступности жилой недвижимости.*

### Введение

**Актуальность.** Комплексной оценкой социальной ориентированности жилищного рынка является доступность жилья. Важнейшей социально-экономической предпосылкой стабилизации современного украинского общества является решение жилищной проблемы путем повышения доступности жилья для населения. Доступность жилья влияет на рост населения и состояние других демографических показателей региона. Показатели доступности жилья влияют на состояние регионального рынка и его территориальную структуру. Исследованиями региональной доступности жилья для населения занимались А. Гусев, А. Краснопольская, М. Кирюшин, Н. Косарева, А. Туманов и др. Недостаточно разработаны географические аспекты исследования доступности жилой недвижимости.

**Цель** – изучение территориальной дифференциации показателей доступности жилья в Крымском регионе.

### Методика

В изучении территориальных особенностей жилья применялось 4 индекса: покупательная способность заработной платы жителей территориальных единиц Крыма на рынке жилой недвижимости или коэффициент доступности №1, период времени, который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья или коэффициент доступности №2, аналогичный период с учетом затрат семей, выражаемых в прожиточном минимуме или коэффициент доступности №3, а также индекс доступности жилья с кредитом HAI. Для определения индексов доступности использовались исследования автора по ценам на недвижимость в Крыму [1] и статистические данные по заработным платам в Крыму [5].

Самым простым измерителем уровня доступности жилья является покупательная способность зарплаты на жилищном рынке – величина площади жилого помещения, которое может быть приобретено физическим лицом на одну месячную заработную плату. Показатель определяется по формуле [2,3,4]:

$$I_1 = \frac{w}{p};$$

w – среднемесячная заработная плата;

p – средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра жилой недвижимости.

Данный индекс традиционно рассчитывается по заработной плате жителей и стоимости жилья одной территориальной единицы. Однако такой измеритель не покажет насколько доступным является жилье в данном районе для жителей других районов и для среднего по уровню достатка жителя региона, поэтому в данной статье предлагается рассчитывать индексы доступности по соотношению показателей разных территориальных единиц, как по среднерайонной, так и по среднерегionalной заработной плате. Таким образом, определяется ряд показателей:

1. доступность жилья территориальной единицы для жителей этой территориальной единицы – соотношение среднемесячной заработной платы жителей к средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости территориальной единицы;

2. доступность жилья территориальной единицы для жителей другой территориальной единицы – соотношение среднемесячной заработной платы жителей определенной территориальной единицы к средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости другой территориальной единицы;

3. доступность жилья территориальной единицы для жителей региона – соотношение среднемесячной заработной платы жителей всего региона к средней стоимости квадратного метра определенной территориальной единицы;

4. доступность жилья региона для жителей определенной территориальной единицы – соотношение среднемесячной заработной платы жителей данной территориальной единицы к средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости всего региона.

Оценка доступности также заключается в определении периода времени, который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья. Второй индекс доступности рассчитывается следующим образом:

$$I_2 = \frac{P_{\times 54}}{W_3};$$

$P_{\times 54}$  – цена стандартной квартиры, определяемая по методике оценки доступности по 54 м<sup>2</sup> общей площади, которая рассчитывается как произведение цены 1 м<sup>2</sup> на 54.

$W_3$  – средний годовой доход семьи из трех человек. Средний годовой семьи из трех человек, состоящей из мужа, жены и ребенка, нужно определять по годовой заработной плате двух ее членов.

В расчете времени накопления семьей денег на квартиру необходимо также учитывать и расходы семьи, поэтому для оценки доступности применяется также модифицированный индекс доступности жилья:

$$I_3 = \frac{P_{\times 54}}{W_3 - M_3};$$

$M_3$  – прожиточный минимум семьи.

Указанные измерители доступности жилья не учитывают возможности приобретения жилой недвижимости с помощью кредита. Наиболее распространенным показателем в международной практике, учитывающим кредитование, является HAI или индекс доступности жилья с кредитом [2,4].

Индекс доступности жилья с кредитом HAI (с английского – Housing Affordability Index) определяется соотношением доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. HAI определяется по формуле:

$$HAI = \frac{\varepsilon \times R}{C} \times 100\% ;$$

R – среднемесячный доход семьи;

C — ежемесячный платеж по кредиту, с помощью которого приобретается жилье;

$\varepsilon$  — предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита. По американской методике равен 25%, по российской 50%. Поскольку уровень зарплат в Украине более близок к российскому, чем американскому, мы в расчетах считаем ½ часть дохода предельной для погашения ипотечного кредита.

Значение показателя в 100% означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита. Если индекс доступности жилья с кредитом меньше 100%, то среднестатистическое домохозяйство не в состоянии приобрести стандартную квартиру. Так, например, значение показателя в 60% означает, что у домохозяйства есть только 60% дохода, необходимого для приобретения квартиры с помощью ипотечного кредита.

Ежемесячный платеж по кредиту можно определить по формуле:

$$C = D \times K;$$

D — сумма кредита, необходимого семье для приобретения жилья;

K — коэффициент аннуитета.

По методике, разработанной в США, величина D равна 80% цены приобретаемой недвижимости. Однако в Украине в 2010 – 2011 году процент цены жилья (аванс), выплачиваемый в разных банках составил в среднем от 30 до 70 %. Поэтому величину D условно примем за 50 %, т.е. домохозяйству необходимо сразу выплатить половину стоимости жилой недвижимости. Средние ставки по кредитам на конец декабря 2010 составили около 20% реальных годовых. Поэтому за величину ставки мы возьмем данную цифру. Срок кредита в формуле составит 10 лет, т.к. большинство банков не рискуют осуществлять более долгосрочное кредитование в условиях нестабильной экономической ситуации в стране. Поскольку самую большую потребность в жилье имеют молодые семьи, мы предлагаем рассчитывать индекс HAI по данным двух работающих человек и ценам однокомнатных квартир с условно определяемой площадью 35 квадратных метров ( $p_{\times 35}$ ).

$$C = (p_{\times 35} \times 0,5) \times K;$$

$$K = \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1};$$

$i$  - месячная процентная ставка по кредиту (= годовая ставка / 12),

$n$  - количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

### Результаты

Первым показателем доступности жилья для населения является покупательная способность зарплаты на жилищном рынке. Поскольку вариация средних заработных плат значительно меньше вариации цен на жилье в различных регионах, доступность жилья территориальной единицы (ТЕ) для жителей этой же ТЕ обратно пропорциональна средним ценам за квадратный метр общей площади и сильно зависима от них. Таким образом, минимальный показатель отмечается в Ялте – 0,14, т.е. жители Ялтинского горсовета за 1 среднюю зарплату могут купить всего 0,14 квадратного метра общей площади жилой недвижимости. Данное значение соответствует среднему показателю доступности ялтинского жилья по Крыму, т.к. официальные зарплаты в Ялте соответствуют среднерегionalным. Однако, если учесть то, что значительная доля жилья Большой Ялты сдается рекреантам нелегально, а многие жители района работают на туристском рынке неофициально, то показатель должен быть значительно больше. Максимальный показатель доступности жилья ТЕ для жителей этой ТЕ значится в Красноперекопском районе (1,6), что связано с самыми низкими ценами на жилую недвижимость. Средняя доступность жилья района по Крыму превышает это значение (1,95), что связано с очень низким уровнем доходов в Красноперекопском районе.

Значительный интерес представляют также показатели доступности жилья ТЕ для жителей другой ТЕ, особенно для покупки жилья в самом «дорогом», престижном рекреационном регионе (Ялте), а также в центральном, столичном рынке жилья (Симферополь) и в самом «дешевом», периферийном регионе (Красноперекопском районе). Этот вид доступности жилья зависит от величины средней зарплаты. Поскольку на момент исследования самая большая среднеарифметическая зарплата отмечалась в Черноморском районе, показатели в данной ТЕ были также максимальными 0,21 (на рынке жилья Ялты), 0,38 (Симферополь), 2,87 (Красноперекопский район). Наименее доступно жилье ТЕ Крыма для жителей Джанкойского района (0,09, 0,17, 1,29). Для жителей АРК эти показатели составили 0,14, 0,26, 1,95. Все перечисленные показатели покупательной способности зарплаты на жилищном рынке слишком низки для покупки жилья крымчанами.

Вторым индексом доступности жилой недвижимости является период времени, который требуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья. Данный индекс по Крыму составляет 5,59. Он означает то, что одна средняя крымская семья, состоящая из трех членов, включая работающих отца и мать, откладывая всю свою зарплату на приобретение жилья, сможет купить его более чем через 5,5 лет. Максимальный индекс в Ялте – 15,53, минимальный в Красноперекопском районе – 1,39. Наиболее доступно жилье других локальных рынков для жителей Черноморского района (на рынке Ялты – 10,64, Симферополя – 5,89, Красноперекопского района – 0,78). Наименее доступно для жителей Джанкойского района (по Ялте – 23,8,

Симферополю – 13,16, Красноперекопскому району – 1,75). Однако данные индексы весьма условны, т.к. всю заработную плату откладывать на приобретение жилья невозможно, поэтому более актуальным является третий индекс доступности.

**Таблица 1.**  
**Покупательная способность заработной платы жителей территориальных единиц (ТЕ) Крыма на рынке жилой недвижимости или коэффициент доступности №1 (КД1), кв.метры или единицы (Разработано автором)**

Территориальная единица (ТЕ)	КД1 ТЕ для жителей этой же ТЕ	КД1 Ялты для жителей различных ТЕ	КД1 Симферополя для жителей различных ТЕ	КД1 Красноперекопского района для жителей различных ТЕ	КД1 различных ТЕ для жителей региона	КД1 жилья региона для жителей Джанкойского района	КД1 жилья региона для жителей Симферополя	КД1 жилья региона для жителей Черноморского района
г. Симферополь	0,28	0,16	0,28	2,11	0,26	0,17	0,28	0,38
г. Алушта	0,28	0,14	0,26	1,95	0,28	0,18	0,30	0,41
г. Армянск	0,84	0,17	0,32	2,37	0,69	0,45	0,74	1,01
г. Джанкой	0,72	0,15	0,28	2,08	0,67	0,44	0,73	0,99
г. Евпатория	0,28	0,13	0,23	1,73	0,31	0,20	0,34	0,46
г. Керчь	0,38	0,15	0,28	2,08	0,36	0,23	0,38	0,52
г. Красноперекопск	0,55	0,16	0,28	2,11	0,51	0,34	0,55	0,75
г. Саки	0,31	0,13	0,23	1,75	0,34	0,23	0,37	0,51
г. Судак	0,27	0,14	0,25	1,88	0,28	0,18	0,30	0,41
г. Феодосия	0,41	0,14	0,26	1,94	0,41	0,27	0,45	0,61
г. Ялта	0,14	0,14	0,26	1,97	0,14	0,09	0,16	0,21
Бахчисарайский	0,51	0,12	0,21	1,60	0,62	0,41	0,67	0,91
Белогорский	0,68	0,11	0,20	1,52	0,88	0,58	0,95	1,29
Джанкойский	1,17	0,09	0,17	1,29	1,77	1,17	1,91	2,61
Кировский	0,57	0,11	0,21	1,56	0,71	0,47	0,77	1,04
Красногвардейский	0,54	0,14	0,25	1,89	0,56	0,37	0,60	0,82
Красноперекопский	1,61	0,12	0,21	1,61	1,95	1,29	2,11	2,87
Ленинский	0,72	0,12	0,21	1,62	0,87	0,57	0,94	1,28
Нижнегорский	0,92	0,11	0,21	1,55	1,16	0,76	1,25	1,70
Первомайский	1,10	0,11	0,19	1,45	1,48	0,97	1,60	2,18
Раздольненский	0,75	0,12	0,21	1,60	0,92	0,61	1,00	1,36
Сакский	0,50	0,12	0,21	1,61	0,61	0,40	0,66	0,89
Симферопольский	0,51	0,13	0,24	1,77	0,56	0,37	0,61	0,82
Советский	0,67	0,10	0,19	1,42	0,92	0,61	1,00	1,36
Черноморский	0,95	0,21	0,38	2,87	0,65	0,43	0,70	0,95
г. Севастополь	0,25	0,16	0,28	2,12	0,23	0,15	0,25	0,34

Третий индекс доступности учитывает затраты семей, выражаемые в прожиточном минимуме. Поскольку индекс учитывает средний годовой доход, целесообразно использовать средний годовой прожиточный минимум, который в 2010 году составлял 888 грн. для работоспособных лиц и 921 грн. для детей в возрасте от 6 до 18 лет. Соответственно, для определения периода времени, который потребует домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья, необходимо отнять от среднего годового дохода 32364 грн.

Таблица 2.

Период времени, который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья или коэффициент доступности №2 (КД2), годы или единицы (Разработано автором)

Территориальная единица (ТЕ)	КД2 ТЕ для жителей этой же ТЕ	КД2 Ялты для жителей различных ТЕ	КД2 Симферополя для жителей различных ТЕ	КД2 Красноперекопского района для жителей различных ТЕ	КД2 различных ТЕ для жителей Крыма
г. Симферополь	8,02	14,50	8,02	1,07	8,66
г. Алушта	8,05	15,72	8,69	1,16	8,03
г. Армянск	2,69	12,90	7,13	0,95	3,27
г. Джанкой	3,14	14,70	8,13	1,08	3,35
г. Евпатория	8,18	17,66	9,76	1,30	7,26
г. Керчь	5,94	14,70	8,13	1,08	6,33
г. Красноперекопск	4,06	14,51	8,02	1,07	4,39
г. Саки	7,29	17,49	9,67	1,29	6,53
г. Судак	8,34	16,31	9,02	1,20	8,02
г. Феодосия	5,46	15,78	8,73	1,16	5,42
г. Ялта	15,53	15,53	8,59	1,14	15,67
Бахчисарайский район	4,45	19,06	10,54	1,40	3,66
Белогорский район	3,29	20,08	11,10	1,48	2,57
Джанкойский район	1,93	23,80	13,16	1,75	1,27
Кировский район	3,96	19,59	10,83	1,44	3,17
Красногвардейский район	4,18	16,20	8,96	1,19	4,04
Красноперекопский район	1,40	19,03	10,52	1,40	1,15
Ленинский район	3,13	18,93	10,47	1,39	2,59
Нижнегорский район	2,46	19,80	10,95	1,46	1,95
Первомайский район	2,05	21,10	11,66	1,55	1,52
Раздольненский район	2,99	19,18	10,60	1,41	2,44
Сакский район	4,50	19,01	10,51	1,40	3,71
Симферопольский район	4,44	17,32	9,57	1,27	4,02
Советский район	3,35	21,50	11,89	1,58	2,44
Черноморский район	2,36	10,65	5,89	0,78	3,48
г. Севастополь	8,97	14,40	7,96	1,06	9,76

Индекс доступности был определен для всех ТЕ Крыма, кроме Джанкойского района, т.к. в нем рассчитанный средний доход домохозяйства, состоящего из двух взрослых и ребенка школьного возраста, ниже прожиточного минимума данного домохозяйства. Таким образом, стандартная семья Джанкойского района вообще не может себе позволить откладывать деньги на жилую недвижимость или отложенные суммы будут настолько мизерны, что не смогут в сумме составить стоимость жилья в течение жизни данной семьи в любом из ТЕ Крыма. Максимальные показатели отмечаются в Советском районе (47,41) и Ялте (47,24). Однако период в 47 лет в условиях нестабильной экономической ситуации, низкой продолжительности жизни и учета семейных факторов делает приобретение жилой недвижимости домохозяйствами данных ТЕ невозможным. Реальным представляется приобретение жилья жителями ТЕ с индексом менее 10. Это Черноморский, Красноперекопский район, Армянск и Джанкой.

Таблица 3.

**Период времени, который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья с учетом затрат семей, выражаемых в прожиточном минимуме или коэффициент доступности №3 (КДЗ), годы или единицы (Разработано автором)**

Территориальная единица (ТЕ)	КДЗ ТЕ для жителей этой же ТЕ	КДЗ Ялты для жителей различных ТЕ	КДЗ Симферополя для жителей различных ТЕ	КДЗ Красноперекопского района для жителей различных ТЕ	КДЗ различных ТЕ для жителей Крыма
г. Симферополь	21,47	38,83	21,47	2,86	26,85
г. Алушта	25,10	49,02	27,10	3,61	24,87
г. Армянск	6,09	29,17	16,13	2,15	10,13
г. Джанкой	8,62	40,34	22,30	2,97	10,38
г. Евпатория	34,54	74,56	41,22	5,48	22,50
г. Керчь	16,30	40,34	22,30	2,97	19,62
г. Красноперекопск	10,88	38,88	21,50	2,86	13,59
г. Саки	29,85	71,65	39,61	5,27	20,24
г. Судак	28,27	55,27	30,56	4,07	24,84
г. Феодосия	17,18	49,65	27,45	3,65	16,80
г. Ялта	47,24	47,24	26,12	3,48	48,56
Бахчисарайский район	25,24	108,15	59,80	7,96	11,33
Белогорский район	24,87	151,84	83,95	11,17	7,95
Джанкойский район	-67,4	-832,1	-460,0	-61,2	3,94
Кировский район	25,82	127,62	70,56	9,39	9,82
Красногвардейский район	13,94	54,03	29,87	3,97	12,53
Красноперекопский район	7,87	107,04	59,18	7,87	3,57
Ленинский район	17,24	104,18	57,60	7,66	8,04
Нижнегорский район	17,03	137,15	75,83	10,09	6,03
Первомайский район	23,22	239,10	132,19	17,59	4,72
Раздольненский район	17,45	112,04	61,94	8,24	7,56
Сакский район	25,26	106,68	58,98	7,85	11,50
Симферопольский район	17,64	68,80	38,04	5,06	12,45
Советский район	47,41	304,42	168,30	22,39	7,56
Черноморский район	4,38	19,73	10,91	1,45	10,77
г. Севастополь	23,75	38,12	21,08	2,80	30,25

Приобретение жилья в Большой Ялте с учетом планомерного накопления среднестатистической семьей нереально для жителей всех районов. А в десяти ТЕ Крыма индекс превышает 100, для домохозяйств Советского района 304,42. Жилье столичного рынка АРК тоже можно отнести к недоступному для жителей Крыма со средними доходами (26,85). Наибольшие показатели (более 100) отмечаются в Советском и Первомайском районе, наименьшие (менее 20) – в Черноморском районе и Армянске. Наиболее доступен для покупки жилья рынок недвижимости Красноперекопского района, причем практически для всех ТЕ. Во всех ТЕ, кроме Советского района, индекс доступности не превышает 20.

Поскольку многие покупатели жилой недвижимости приобретают ее с помощью ипотечного кредитования, определим территориальные особенности индекса доступности жилья с кредитом НАИ. Самая существенная особенность расчета НАИ заключается в том, что на момент получения ипотечного кредита, у покупателя уже должна быть половина стоимости квартиры. А для накопления этой денежной суммы также нужен значительный период времени. В статье рассчитан наиболее оптимальный вариант НАИ для двух человек со средней зарплатой для приобретения однокомнатной квартиры. Во всех ТЕ Крыма, кроме Ялты, НАИ превысил 100 %, т.е. только жители Большой Ялты не могут приобрести в своем регионе жилье на указанных условиях (НАИ около 58 %). Более того, жилую недвижимость рынка Ялты не могут приобрести жители всех ТЕ. НАИ Ялтинского горсовета изменяется от 37,8 для жителей Джанкойского района до 84,4 в Черноморском районе. Жилая недвижимость Красноперекопского района, где цены наиболее низки, доступна с кредитом для всех ТЕ Крыма, НАИ всех регионов выше 500 %.

ТЕ по НАИ Симферополя можно разделить на две группы:

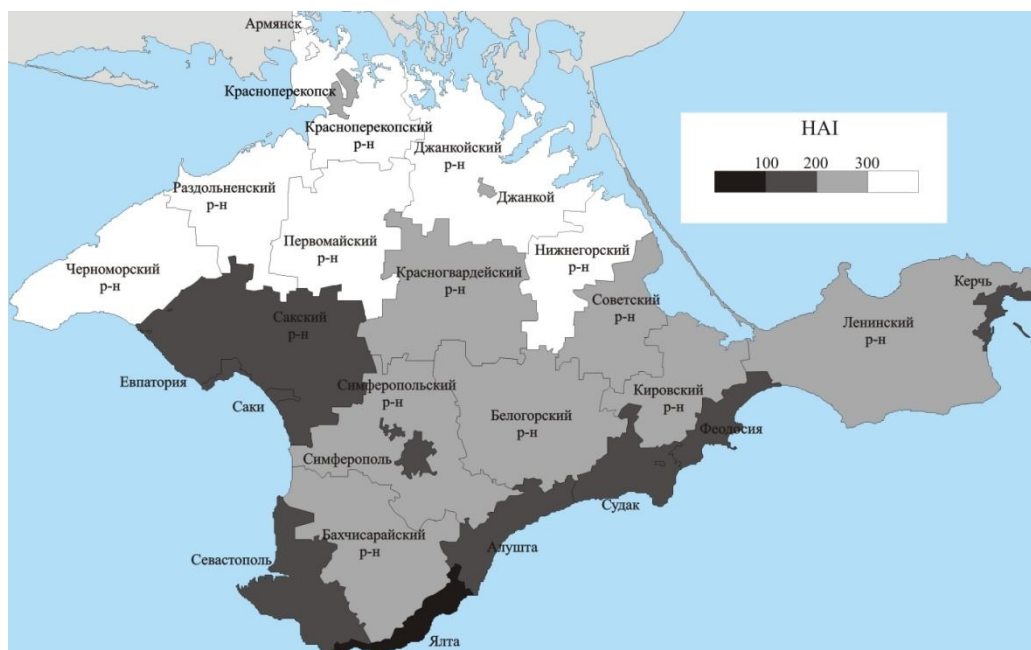
1. ТЕ с НАИ рынка Симферополя выше 100% (жилье условно доступно) – это Черноморский район, Армянск, Севастополь, Симферополь, Красноперекопск, Джанкой, Керчь, Ялта, Алушта, Феодосия, Красногвардейский район.
2. ТЕ с НАИ рынка Симферополя ниже 100% (жилье условно недоступно) – остальные ТЕ, в основном сельские районы Крыма.

**Таблица 4.**

**Индекс доступности жилья в территориальных единицах Крыма с кредитом (НАИ)  
(Разработано автором)**

Территориальная единица (ТЕ)	НАИ	НАИ Ялты	НАИ Симферополя	НАИ Красноперекопского района	НАИ для жителей Крыма
г. Симферополь	112,16	62,02	112,14	843,92	103,77
г. Алушта	111,70	57,20	103,44	778,43	112,04
г. Армянск	333,98	69,68	126,00	948,24	275,00
г. Джанкой	286,00	61,15	110,58	832,16	268,35
г. Евпатория	109,92	50,92	92,08	692,94	123,85
г. Керчь	151,34	61,15	110,58	832,16	142,00
г. Красноперекопск	221,45	61,99	112,09	843,53	204,98
г. Саки	123,37	51,41	92,97	699,61	137,69
г. Судак	107,77	55,13	99,69	750,20	112,16
г. Феодосия	164,66	56,97	103,02	775,29	165,82
г. Ялта	57,89	57,90	104,69	787,84	57,37
Бахчисарайский район	202,16	47,18	85,30	641,96	245,87
Белогорский район	273,38	44,78	80,98	609,41	350,26
Джанкойский район	466,18	37,78	68,32	514,12	707,98
Кировский район	226,90	45,91	83,01	624,71	283,59
Красногвардейский район	215,07	55,50	100,36	755,29	222,33
Красноперекопский район	642,39	47,26	85,46	643,14	779,88
Ленинский район	286,90	47,49	85,88	646,27	346,61
Нижнегорский район	365,82	45,42	82,13	618,04	462,15
Первомайский район	438,78	42,62	77,07	580,00	590,68
Раздольненский район	301,01	46,89	84,78	638,04	368,36
Сакский район	199,70	47,29	85,51	643,53	242,29
Симферопольский район	202,58	51,93	93,90	706,67	223,82
Советский район	268,45	41,82	75,61	569,02	368,36
Черноморский район	380,58	84,44	152,68	1149,02	258,61
г. Севастополь	100,23	62,45	112,92	849,80	92,09

Для средней крымской семьи недоступно с кредитом жилье Ялты (57) и Севастополя (92). Жилая недвижимость других ТЕ условно доступна. Условность такого показателя связана с нестабильной экономической ситуацией, изменениями в самой семье (например, рождение ребенка или снижение семейных доходов).



**Рис. 1.** Индекс доступности жилой недвижимости с кредитом HAI, рассчитанный по методике автора. (разработал автор)

В результате проведенного исследования можно сделать вывод о том, что наиболее доступно жилье в своих территориальных единицах для жителей районов Северного Крыма, наименее – для жителей ЮБК, особенно Большой Ялты. Для средней семьи каждого из районов купить жилье на Западном ЮБК нереально, даже с учетом наличия половины суммы и соответствующего ипотечного кредитования. Вариация доступности очень велика, что говорит о крайне неравномерном социально-экономическом развитии региона, в частности рынка недвижимости. В большинстве районов период накопления средств на приобретение квартиры слишком длителен для реалий динамичной экономической ситуации в Украине. Проблема жилищной доступности стоит очень остро в стране. Для ее решения необходима разработка реально действующих программ по внедрению доступных ипотечных кредитов для различных групп населения, в том числе и территориальных групп.

### **Литература**

1. Гуров С.А. Географическое исследование цен на жилую недвижимость в Крыму // Ученые записки ТНУ, серия «география», т. 25 (64), №3 (2012), С. 56-65
2. Гусев А.Б. Разработка методики оценки доступности жилья с кредитом в России [Электронный ресурс]: 2008 – Режим доступа: [http://urban-planet.org/article\\_11.html](http://urban-planet.org/article_11.html)
3. Краснопольская А.Н. Разработка методики многофакторной оценки доступности жилой недвижимости: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 Москва 2009 – 135 с.
4. Кирюшин М.В. Доступность жилья как показатель эффективности проводимой жилищной политики в регионе (на примере Брянского региона) [Электронный ресурс]: 2012 – Режим доступа: [http://www.rusnauka.com/27\\_SSN\\_2012/Economics/13\\_117267.doc.htm](http://www.rusnauka.com/27_SSN_2012/Economics/13_117267.doc.htm)
5. Статистичний щорічник Автономної республіки Крим за 2010 рік за редакцією Пітюренко О. І., 2011 – 553 с.



**Анотація.** С.О. Гуров **Географія доступності житла в Криму.** Аналізуються показники доступності житлової нерухомості для населення. Вводяться різні територіальні варіації показника купівельної спроможності заробітної плати на ринку нерухомості. Оптимізується показник доступності житла з кредитом для умов України. Вивчаються географічні тенденції доступності житла в Криму.

**Ключові слова:** індекс доступності житла з кредитом, ринок нерухомості, географія доступності житлової нерухомості.

**Abstract.** S.A. Gurov **Animated Geography of affordability of habitation in Crimea.** Indicators of affordability of the inhabited real estate for the population are analyzed. Various territorial variations of an indicator of purchasing capacity of wages in the real estate market are entered. Housing Affordability Index is optimized for conditions of Ukraine. Geographical tendencies of affordability of habitation in Crimea are studied.

**Keywords:** Housing Affordability Index, the real estate market, geography of affordability of the inhabited real estate.

Поступила в редакцію 15.01.2013