



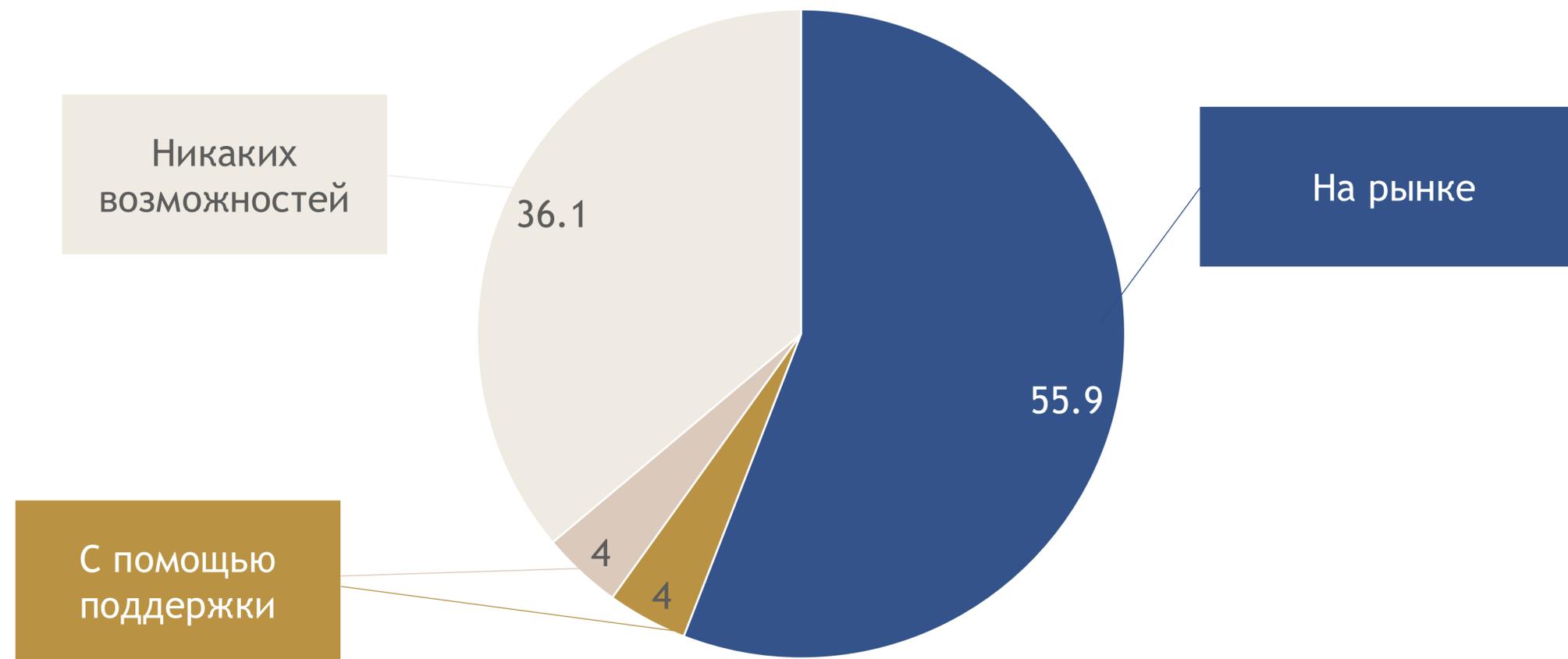
ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Корректировка курса: новые вводные.
Социально-демографический портрет
покупателя

*Пузанов А. С.
Генеральный директор Фонда «Институт экономики города»*

Екатеринбург, 15 ноября 2024 г.

Основной вызов: более трети российских домохозяйств не имеют возможностей улучшить жилищные условия*



Число граждан, которым доступно приобретение жилья за счет ипотечного кредита в 2020 г., составляет около 80 млн чел. или 35 млн домохозяйств

Пороговый среднедушевой доход - 25 тыс. руб. в месяц

Величина прожиточного минимума (11 301 руб. за 2020 г.) составляет 45% порогового дохода

- Приобретение жилья с помощью собственных средств и ипотеки или наем жилья на рынке
- Предоставление социального жилья очередникам
- Получение субсидий на приобретение жилья
- Отсутствие возможностей улучшения жилищных условий

* Оценка ИЭГ по состоянию на 2020 г., процентов



Жилищная обеспеченность связана с уровнем доходов домохозяйств

Потенциально могут предъявить спрос на новое жилье:

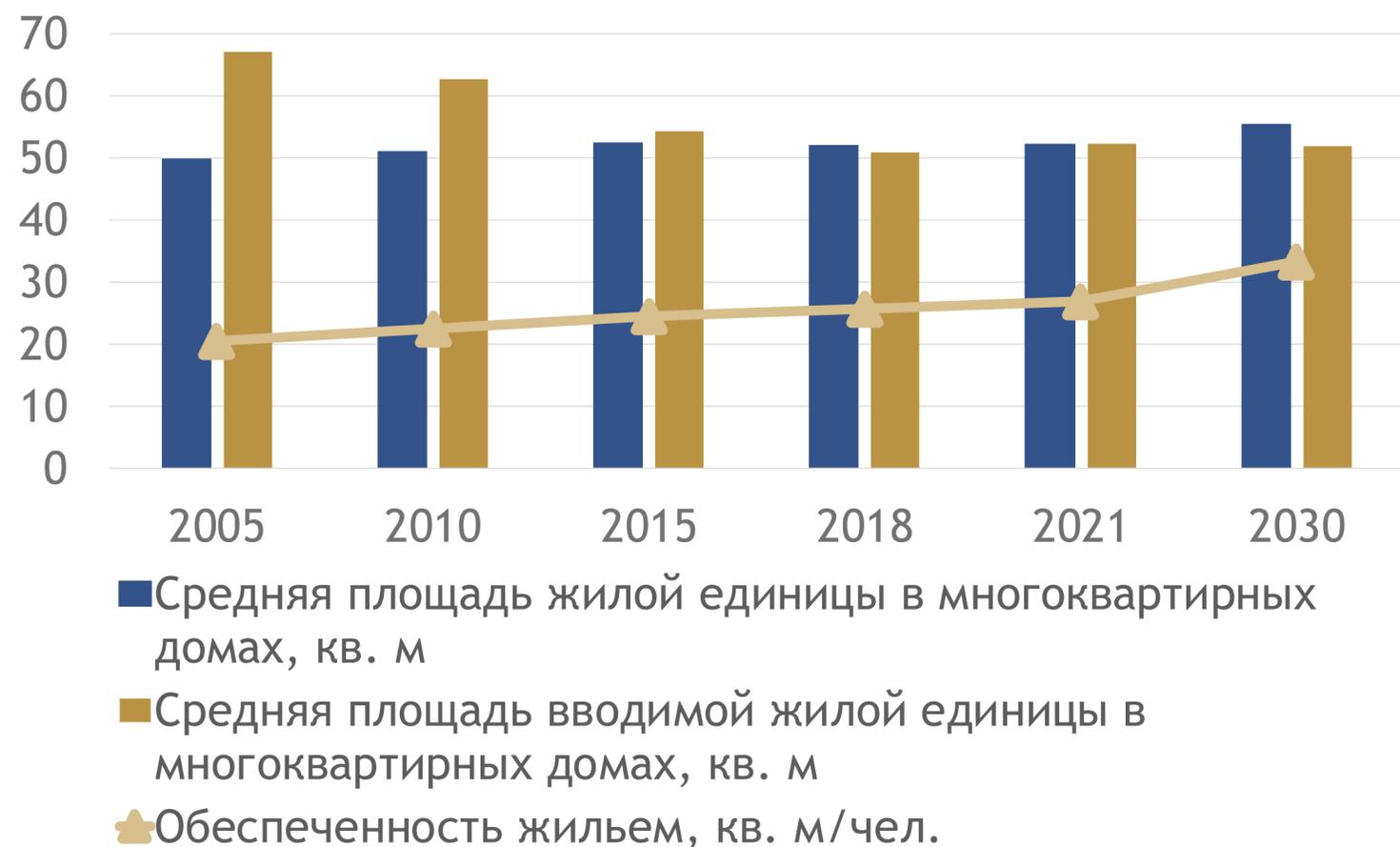
- Третья квинтильная группа - 2,1 млн д/х
- Четвертая квинтильная группа - 3,6 млн д/х
- Пятая квинтильная группа - 3,8 млн д/х

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ДОМОХОЗЯЙСТВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ЖИЛЬЯ В 2020 г.

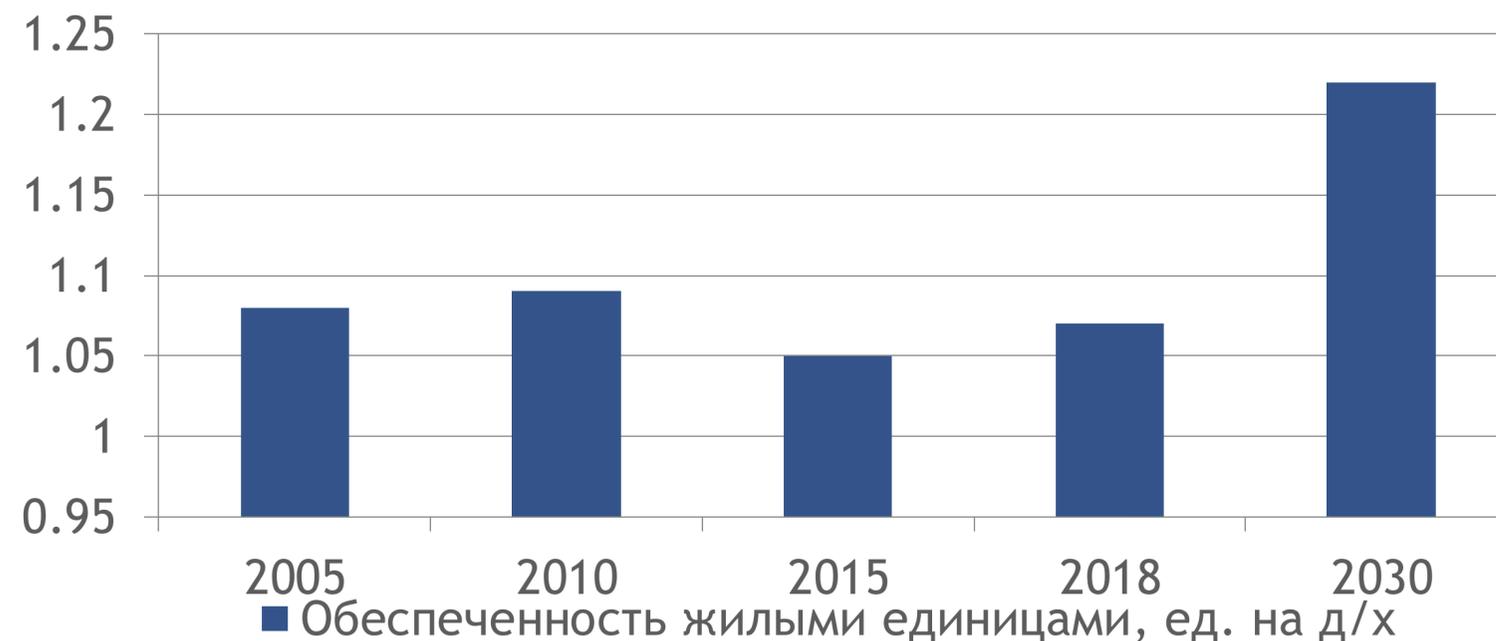
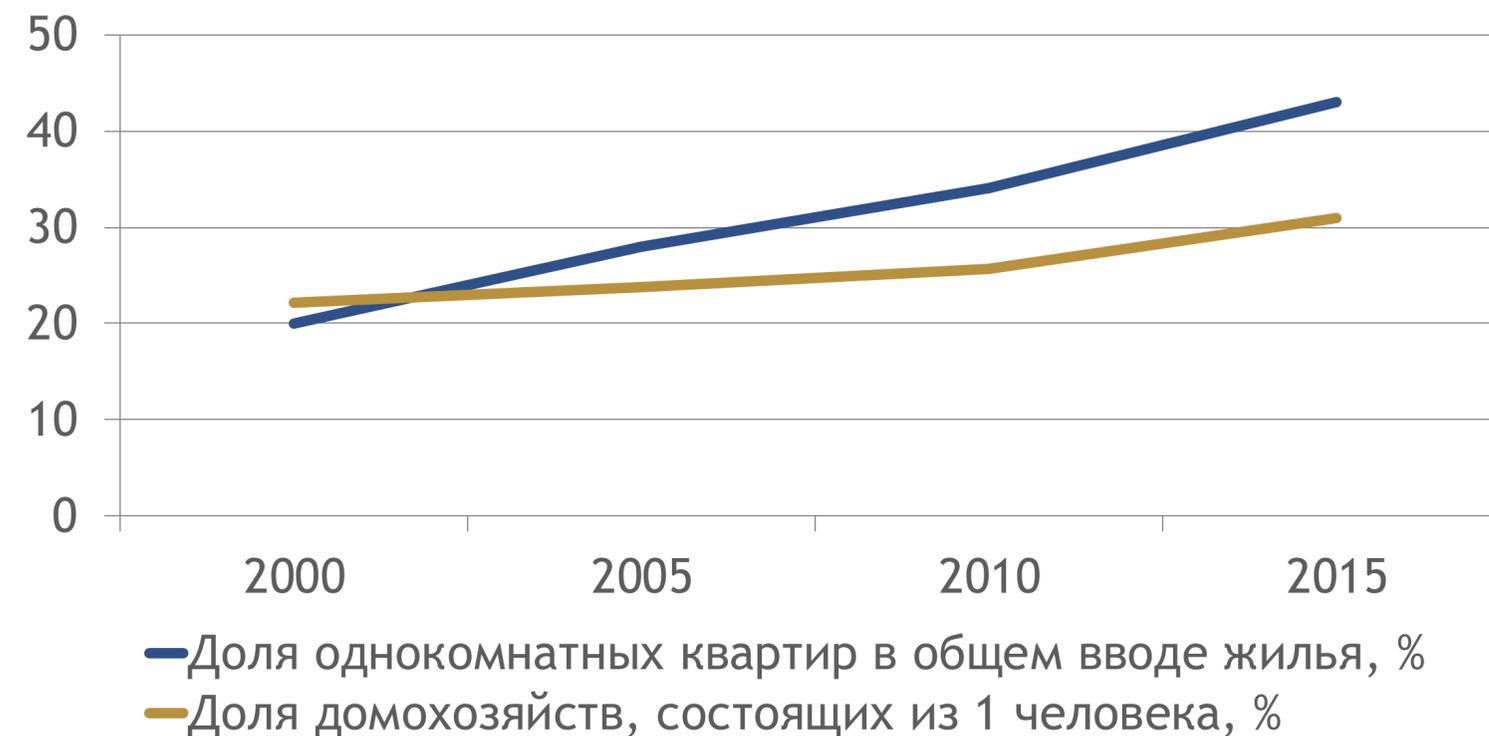
Распределение домохозяйств по размеру общей площади жилого помещения в среднем на проживающего (%)	Все домохозяйства	Первая квинтильная группа	Вторая квинтильная группа	Третья квинтильная группа	Четвертая квинтильная группа	Пятая квинтильная группа
до 9,0 кв. м	2,3	6,9	2,7	1,3	0,4	0,9
от 9,1 до 11,0 кв. м	4,3	8,1	5,0	4,1	2,1	3,3
от 11,1 до 13,0 кв. м	5,8	10,6	8,1	5,7	4,0	2,1
от 13,1 до 15,0 кв. м	8,5	13,2	8,7	9,9	9,3	5,7
от 15,1 до 20,0 кв. м	18,4	22,9	20,0	18,8	18,9	14,4
от 20,1 до 25,0 кв. м	15,4	15,5	16,0	16,0	16,1	11,3
от 25,1 до 30,0 кв. м	10,7	8,4	11,5	11,6	10,9	11,1
от 30,1 до 40,0 кв. м	14,2	7,6	12,0	12,2	15,7	19,5
от 40,1 и более кв. м	20,4	6,8	16,1	20,4	22,6	31,7
Размер общей площади жилого помещения в среднем на проживающего, кв. м	23	17,7	21,7	22,9	24,9	28,0



Дисбалансы в структуре жилищного фонда и во вводе жилья



21% горожан имеют другие «жилые помещения»
(в городах-миллионниках - 26%)
Почти половина помещений пригодна для
круглогодичного проживания (КОУЖ, 2020)



Дифференциация обеспеченности недвижимостью, помимо основного жилья, по доходным группам домохозяйств весьма велика

- Только в пятой квинтильной группе обеспеченность «вторыми квартирами/комнатами» выше, чем в среднем по всем домохозяйствам
- В период 2017 - 2020 гг. доля семей в пятой квинтильной группе увеличилась более, чем в 1,5 раза

ДОЛЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ, ИМЕЮЩИХ В СОБСТВЕННОСТИ ИЛИ АРЕНДЕ ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПОМИМО ОСНОВНОГО ЖИЛЬЯ В 2020 Г. (%)

Недвижимость (помимо основного жилья)	Все домохозяйства	Первая квинтильная группа	Вторая квинтильная группа	Третья квинтильная группа	Четвертая квинтильная группа	Пятая квинтильная группа
Отдельная квартира, комната	9,6	4,1	5,3	7,6	8,9	16,4
Индивидуальный дом или часть дома	4,3	3,5	3,4	4,1	4,3	5,3
Дача или дом для сезонного проживания	25,0	15,9	22,4	24,6	27,4	29,1



Домохозяйства с невысокими и низкими среднедушевыми доходами: больше размер семьи и количество детей

- Группа с невысокими и низкими доходами относится к 1-5 децильным группам распределения домохозяйств по уровню среднедушевых доходов
- По мере уменьшения уровня среднедушевых доходов возрастает средний размер домохозяйства: средний размер домохозяйства в первой децильной группе в 1,4 раза выше среднего по всем домохозяйствам, а во второй - в 1,2 выше
- Количество детей в домохозяйствах первой децильной группы в 2,2 раза выше среднего по всем домохозяйствам, второй децильной группы - в 1,7 раза выше, третьей децильной группы - в 1,4 раза выше
- Около 90% многодетных семей имеют невысокие или низкие среднедушевые доходы, в том числе 65% находятся в первой или второй децильных группах

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМОХОЗЯЙСТВ

Характеристики	Все домохозяйства	Децильные (10%) группы				
		1	2	3	4	5
Средний размер домохозяйства, чел.	2,56	3,65	3,16	2,95	2,71	2,59
Количество детей до 16 лет на 100 домохозяйств, чел.	51	119	85	71	58	53
в том числе детей в возрасте до 7 лет	20	48	34	28	23	20
Распределение многодетных семей по доходным группам домохозяйств, % (оценка на основе микроданных ОБДХ)	100	43	22	12	7,5	5,4



Домохозяйства с невысокими и низкими среднедушевыми доходами: высокая доля расходов на питание и жилищно-коммунальные услуги

- Доля расходов на питание на 35-66% выше, чем в среднем по домохозяйствам
- Доля расходов на оплату ЖКУ на 25-45% выше, чем в среднем по домохозяйствам
- Домохозяйства с невысокими и низкими доходами характеризуются относительно низкой долей расходов на транспорт, отдых и культурные мероприятия, гостиницы и общественное питание

СТРУКТУРА РАСХОДОВ ДОМОХОЗЯЙСТВ НА ПОТРЕБЛЕНИЕ В 2020 г. (%)

Расходы	Все домохозяйства	Первая децильная группа	Пятая децильная группа	Десятая децильная группа
Все расходы на потребление, в том числе:	100	100	100	100
Продукты питания и безалкогольные напитки	35,0	52,8	43,5	21,1
Жилищные услуги, вода, электроэнергия, газ и другие виды топлива	11,5	13,6	12,5	10,1
Транспорт	14,5	5,4	8,7	28,8
Организация отдыха и культурные мероприятия	5,6	2,7	4,1	7,1
Гостиницы и общественное питание	2,3	0,5	1,2	4,1



Большая часть семей работников бюджетной сферы относится к группе домохозяйств с невысокими и низкими среднедушевыми доходами

- Педагогические работники дошкольных учреждений, средний и младший медицинский персонал имеют наиболее низкие зарплаты среди работников бюджетной сферы
- Среднедушевой доход семей таких работников на 5-15% ниже порогового дохода, а медианный среднедушевой доход - на 35-40% ниже порогового дохода

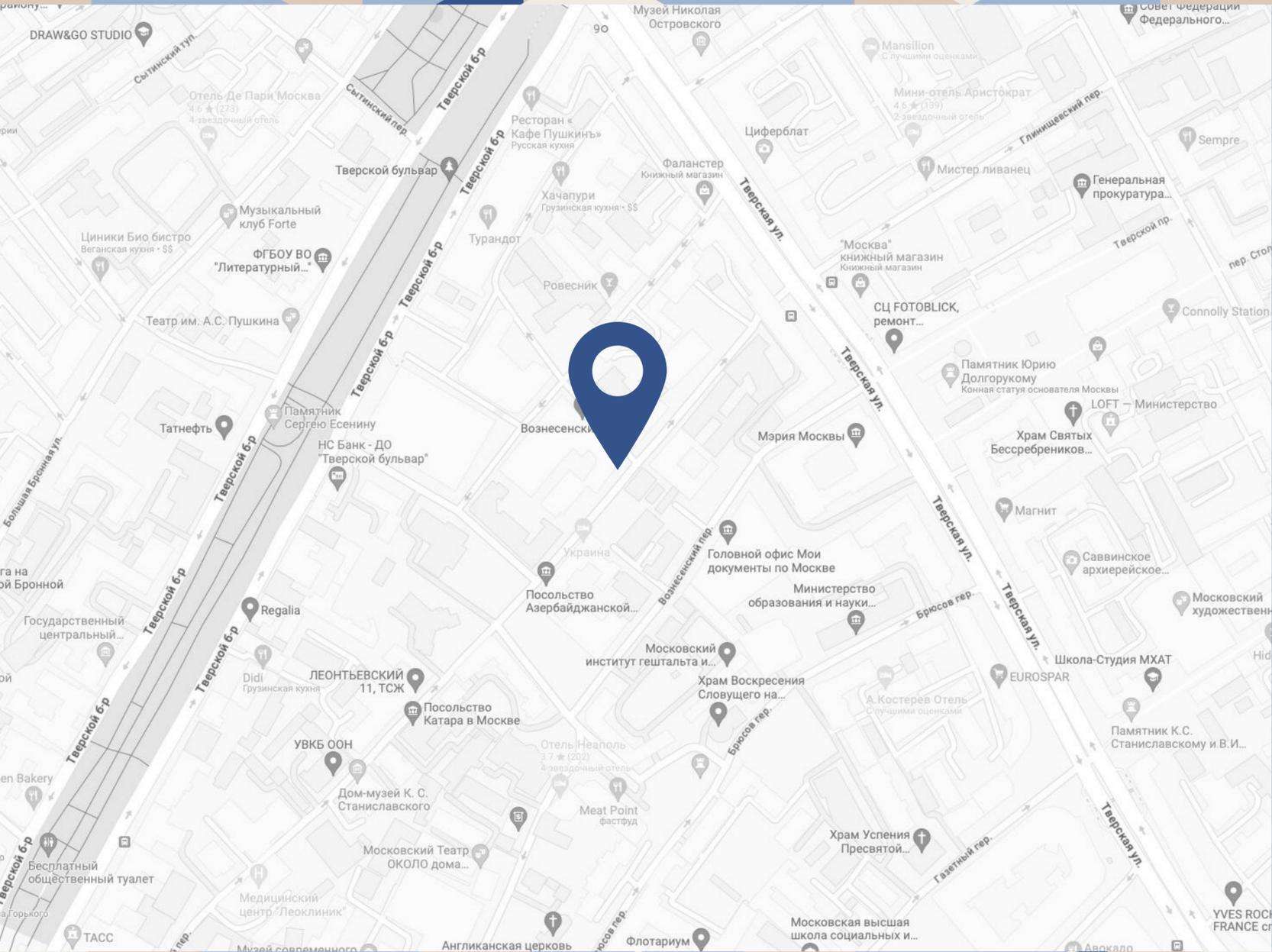
ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОХОДОВ НЕКОТОРЫХ КАТЕГОРИЙ РАБОТНИКОВ БЮДЖЕТНОЙ СФЕРЫ

ОТРАСЛЬ	Средняя зарплата в отрасли (2018 г., руб. в месяц, данные Росстата)	Медианная зарплата в отрасли (оценка)	Среднедушевой доход семьи из двух работников и одного иждивенца	Отношение среднедушевого дохода к пороговому доходу, %	Медианный среднедушевой доход семьи из двух работников и одного иждивенца	Отношение медианного среднедушевого дохода к пороговому доходу, %
ОБРАЗОВАНИЕ	34 361	24 774	22 900	90,0	16 516	64,9
Педагогические работники дошкольных образовательных организаций	31 670	22 834	21 113	83,0	15 223	59,8
Педагогические работники общего образования	38 419	27 700	25 613	100,6	18 467	72,6
ЗДРАВООХРАНЕНИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	40 027	28 859	26 685	104,9	19 240	75,6
Средний медицинский персонал	36 965	26 652	24 643	96,8	17 768	69,8
Младший медицинский персонал	34 254	24 697	22 836	89,7	16 465	64,7
КУЛЬТУРА, СПОРТ , ОРГАНИЗАЦИЯ ДОСУГА	44 439	32 041	29 626	116,4	21 360	83,9
Работники учреждений культуры	38 971	28 098	25 981	102,1	18 732	73,6



Домохозяйства с невысокими и низкими среднедушевыми доходами преобладают в составе очередников

1. Около 75% домохозяйств с невысокими и низкими среднедушевыми доходами имеют жилищную обеспеченность ниже учетной нормы
2. Около 30% граждан принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в качестве малоимущих
3. Можно предположить, что из 2,36 млн семей очередников около 1,72 млн семей (73%) имеют невысокие или низкие доходы, в том числе:
 - не менее 0,83 млн семей являются малоимущими
 - около 0,9 млн семей – немалоимущие, но не имеющие возможности приобрести жилое помещение за счет ипотечного кредита



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

