

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ДИНАМИКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РОССИИ
В 2006–2020 ГГ.**

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)

Фонд «Институт экономики города» ведет постоянный мониторинг основных показателей доступности приобретения жилья по России в целом, а также по субъектам Российской Федерации. Сегодня этот мониторинг дополнен новыми оценками за 2020 год.

Коэффициент доступности жилья (далее - КДЖ) показывает, за сколько лет домохозяйство из 3 человек условно сможет накопить средства для покупки стандартной квартиры площадью 54 кв. м при условии сбережения всех своих годовых доходов. КДЖ показывает фундаментальную доступность жилья и не учитывает текущие условия ипотечного кредитования. Согласно международной методологии, применяются следующие критерии для оценки уровня доступности жилья по значению КДЖ (табл. 1):

Табл. 1. Классификация рынков жилья по критерию доступности

Категория рынка по уровню доступности жилья	Значение КДЖ
Жилье доступно (affordable)	До 3 лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет

Источник: <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

Впервые с 2008 г. в 2020 году в России в целом и в большинстве регионов фундаментальная доступность жилья сократилась, а не увеличилась (с 2008 по 2019 гг. наблюдался устойчивый рост доступности жилья (снижение значения КДЖ). В условиях корона-кризиса рынки жилья не только в России, но и в мире испытывали ценовое давление. Так, для 2020 г. в России была характерна аномально высокая динамика цен как на первичном, так и на вторичном рынке.

На рисунках 1 и 2 представлена динамика цен на первичном и вторичном рынке жилья в среднем по стране, а также на примере субъектов Российской Федерации с максимальными темпами прироста в 2020 г.

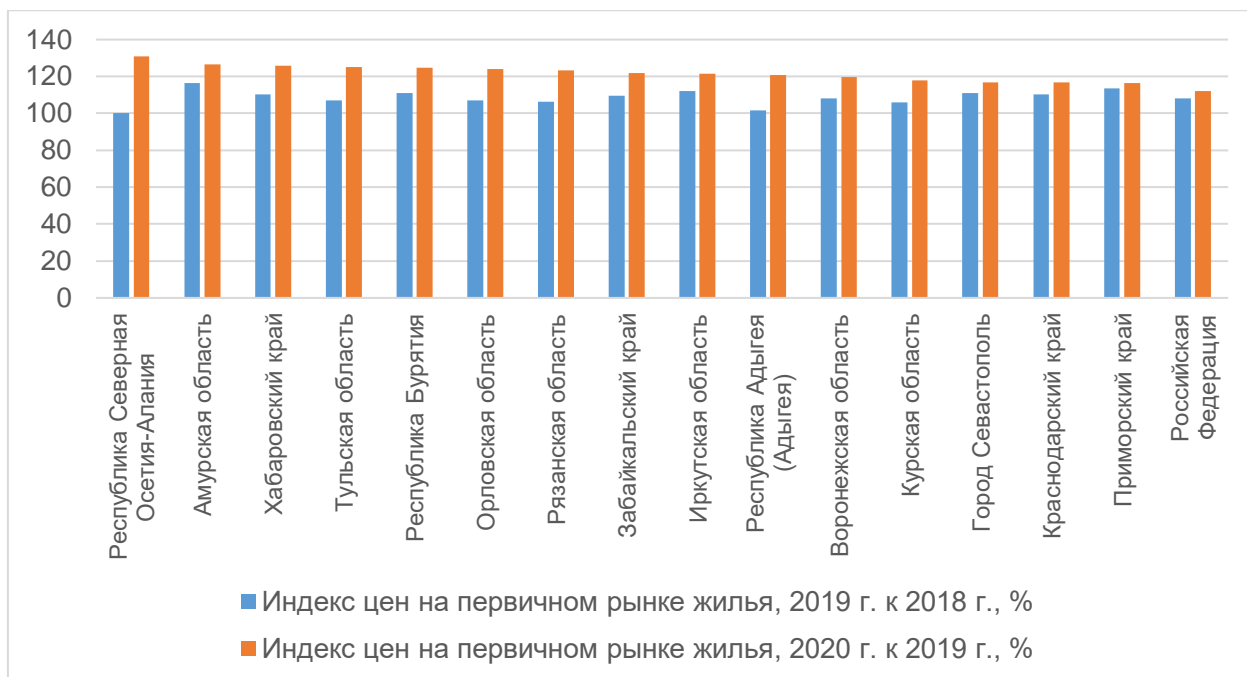


Рисунок 1. Индекс цен на первичном рынке жилья в субъектах Российской Федерации за 2019-2020 гг. с максимальными темпами прироста в 2020 г., % к предыдущему году

Источник: Росстат

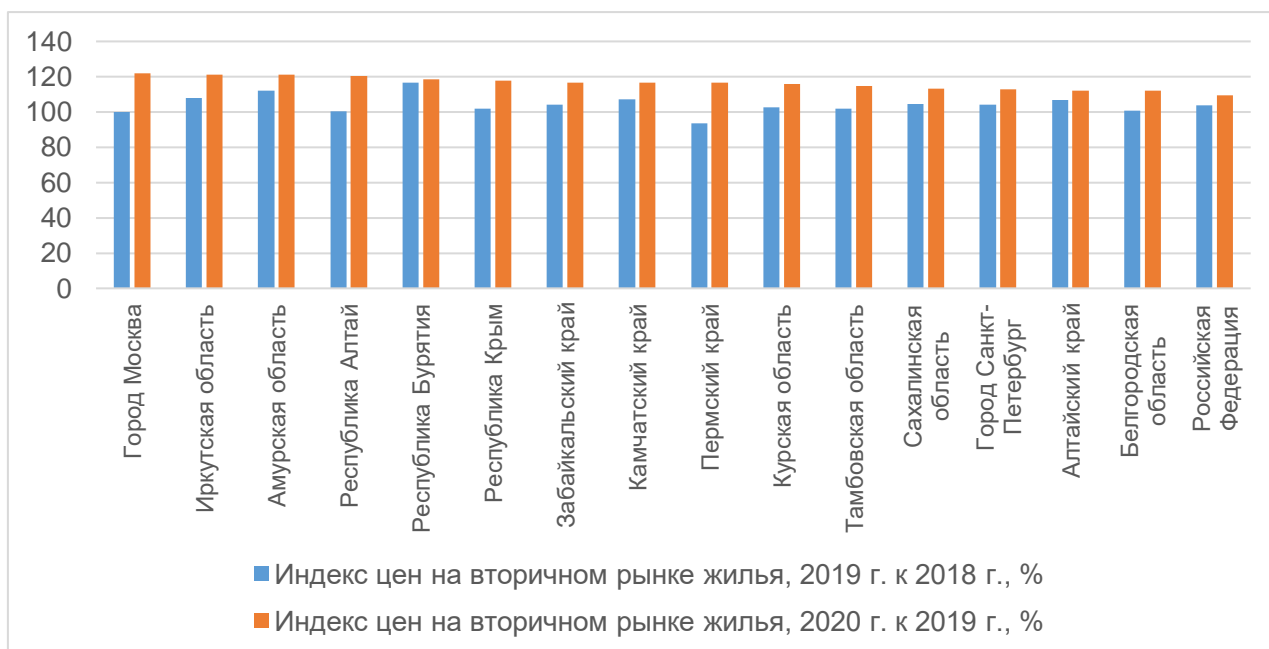


Рисунок 2. Индекс цен на вторичном рынке жилья в субъектах Российской Федерации 2019-2020 гг. с максимальными темпами прироста в 2020 г., % к предыдущему году

Источник: Росстат

Так, на первичном рынке максимальные темпы роста цен наблюдались в 2020 г. в Республике Северная Осетия (более 130%), Амурской области (более 126%), Хабаровском крае и Тульской областях (более 125%), а на вторичном рынке – в Москве, Иркутской и

Амурской областях (более 121%), Республике Алтай (более 120%). При этом на рисунках 1-2 видно, что в 2019 г. темпы роста цен относительно 2018 г. были ниже, и в среднем составляли менее 9% на первичном рынке и менее 5% - на вторичном рынке.

Несмотря на то, что после затяжной стагнации или даже отрицательной динамики реальных цен на жилье в период 2010-2018 гг. в регионах России и в стране в целом, в 2019 г. уже наблюдался рост цен, в 2020 г. темпы значительно ускорились. При этом на фоне вызванного пандемией экономического кризиса реальные доходы населения в субъектах Российской Федерации сократились или остались практически на том же уровне. По итогам 2020 г. КДЖ составил 3,33 года, то есть несколько увеличился по сравнению с 2019 годом (см. рисунок 3). Таким образом, по показателю КДЖ, рассчитанному по данным официальной статистики, можно констатировать снижение доступности жилья в России, хотя в целом показатель все еще близок к 3 – максимальному значению для рынков с высокой доступностью жилья согласно международным критериям¹.

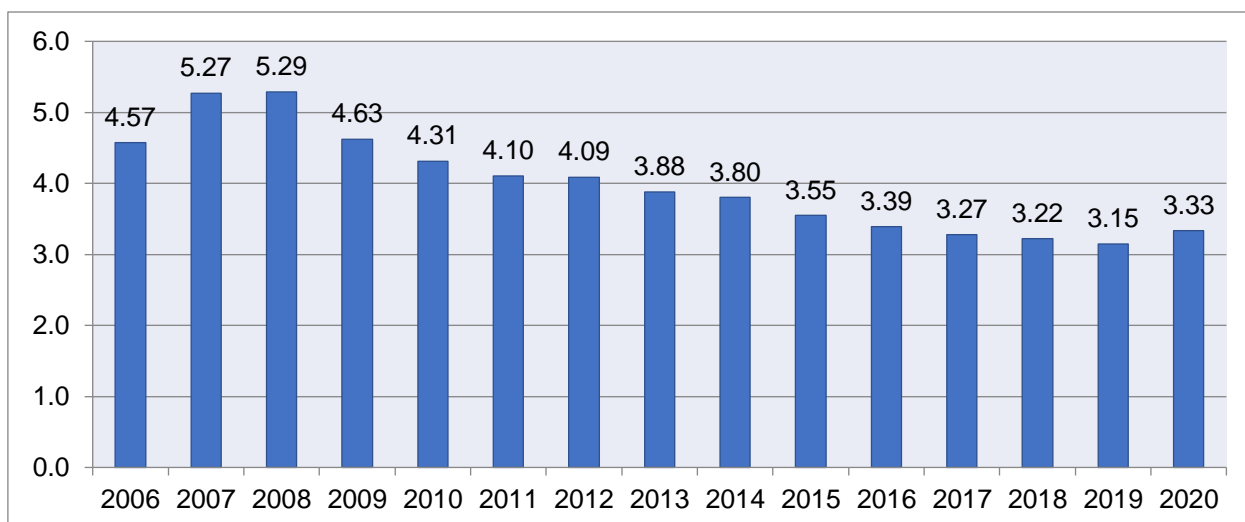


Рисунок 3. Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006-2020 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Несмотря на рост цен и снижение доходов, **доля семей, которые могут позволить себе покупку квартиры площадью 54 кв. м за счет собственных и заемных средств (далее - ДС)**, выросла с 53,1% до 57,7% (см. рисунок 4), что вызвано снижением средневзвешенных ставок по ипотеке с 9% в 2019 году до 7,4% в 2020 г. в связи с принятием в апреле 2020 г. программы льготной ипотеки². Но при этом показатель вырос на 4,6 п.п., хотя в предыдущие 3 года прирост составлял более 5 п.п. ежегодно. Таким образом, меры

¹ http://www.demographia.com/dhi.pdf?fbclid=IwAR3Jho48V_gFdbVhHzGJIAjWRezqY_8WBs158AnB8387-CmomZztUO3Zh9I

² Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566 "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году"

поддержки рынка действительно позволили временно компенсировать рост цен на жилье, однако, с учетом сокращения масштабов программы, а также роста ключевой ставки уже к концу 2021 г. ожидается снижение доступности ипотеки, в 2022 г. – и снижение доступности покупки жилья с ипотекой.

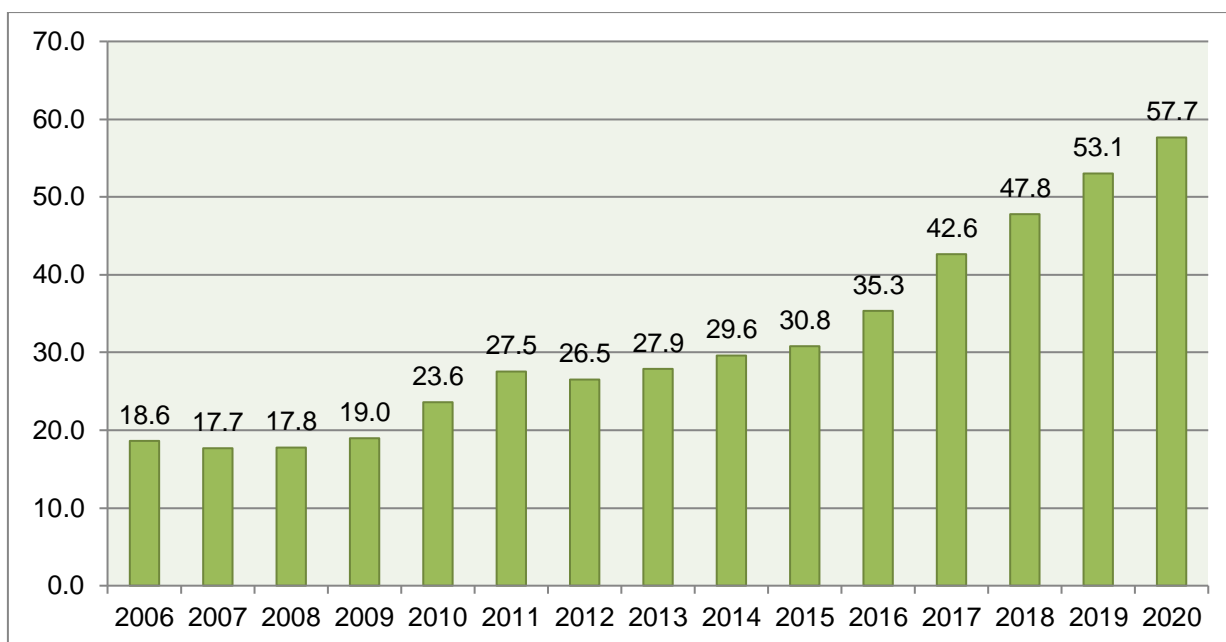


Рисунок 4. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, в целом по Российской Федерации в 2006-2020 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России

Еще один показатель – **индекс доступности приобретения жилья (далее –ИДПЖ)** показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. ИДПЖ в 2020 г. также вырос несмотря на корона-кризис, что также связано с повышением доступности ипотечного жилищного кредитования (см. рисунок 5). Но при этом показатель вырос на 10,6 п.п., хотя в предыдущие 3 года прирост составлял более 12 п.п. ежегодно.

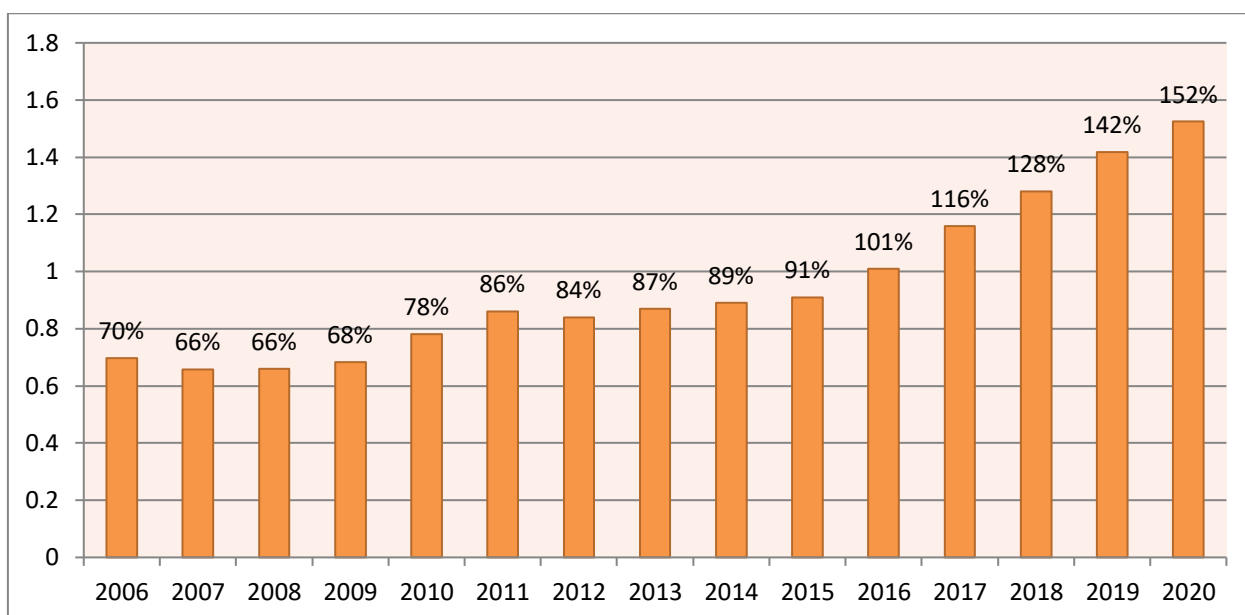


Рисунок 5. Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2006-2017 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России

Доступность жилья на разных региональных рынках существенно различается. Соответственно высока и дифференциация между средними значениями показателей КДЖ, ДС и ИДПЖ между регионами (см. таблицу 2).

Таблица 2. Показатели доступности жилья по субъектам Российской Федерации в 2020 году, а также прирост показателей за 2019-2020 гг. (регионы расположены в порядке возрастания КДЖ)

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДПЖ	
	2020 г., лет	Прирост к 2019 г., лет	2020 г., %	Прирост к 2019 г., п.п.	2020 г., %	Прирост к 2019 г., п.п.
Ямало-Ненецкий АО	1,1	-0,001	92,7	2,4	-	-
Магаданская область	1,4	0,18	94,1	2,4	382,1	35,6
Камчатский край	1,6	0,03	91,0	4,0	312,5	40,2
Чеченская Республика	1,8	0,00	89,1	4,2	284,0	28,9
Ханты-Мансийский АО	1,8	0,14	85,5	2,5	269,7	5,4
Тюменская область	1,8	0,10	81,0	2,9	270,8	14,1
Республика Адыгея	1,9	0,03	84,3	6,3	276,5	39,9
Еврейская АО	2,0	-0,14	91,2	9,9	264,4	55,1
Смоленская область	2,1	0,07	83,3	4,4	252,1	27,2
Липецкая область	2,2	0,17	82,3	4,6	241,8	17,2
Курская область	2,2	0,15	83,9	4,8	239,4	23,3
Вологодская область	2,2	0,03	82,1	4,4	223,0	21,0
Ивановская область	2,2	0,07	83,6	5,6	229,5	20,8

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДЖ	
	2020 г., лет	Прирост к 2019 г., лет	2020 г., %	Прирост к 2019 г., п.п.	2020 г., %	Прирост к 2019 г., п.п.
Брянская область	2,2	0,14	83,4	4,2	237,1	16,1
Псковская область	2,2	0,01	83,6	6,4	227,5	29,0
Архангельская область	2,3	0,02	79,4	6,9	215,9	22,1
Республика Дагестан	2,3	0,03	79,9	7,0	230,8	27,1
Республика Коми	2,3	0,05	76,8	5,3	208,6	19,3
Белгородская область	2,3	0,06	79,4	7,7	223,7	28,6
Костромская область	2,4	0,17	85,3	4,8	219,7	15,0
Челябинская область	2,4	-0,01	80,9	8,8	201,8	24,5
Астраханская область	2,4	0,17	80,6	3,2	213,6	10,2
Республика Калмыкия	2,4	-0,05	82,0	6,5	210,5	25,8
Ярославская область	2,4	-0,02	79,3	7,2	206,1	25,7
Орловская область	2,4	0,09	81,1	7,8	217,4	28,9
Воронежская область	2,5	0,20	74,7	3,8	210,1	14,7
Республика Карелия	2,5	-0,01	79,0	6,2	199,7	23,5
Республика Саха (Якутия)	2,5	0,15	74,5	7,3	209,4	24,6
Тамбовская область	2,5	0,23	78,2	2,9	203,6	3,9
Красноярский край	2,5	0,11	71,4	4,3	189,3	12,0
Владимирская область	2,6	0,15	79,7	4,6	196,4	10,7
Омская область	2,6	0,14	74,4	4,5	195,5	12,0
Новгородская область	2,6	0,16	79,0	5,4	193,6	12,6
Калужская область	2,6	0,04	76,3	6,9	196,3	22,1
Кабардино-Балкарская Республика	2,6	0,02	79,3	8,5	197,9	28,6
Хабаровский край	2,6	0,34	76,4	3,2	201,6	4,0
Кировская область	2,6	0,07	78,6	5,5	191,5	14,2
Курганская область	2,6	0,12	76,6	5,1	191,2	14,7
Республика Татарстан	2,7	0,22	70,6	3,8	188,4	8,3
Ростовская область	2,7	0,07	69,3	6,3	185,8	18,0
Новосибирская область	2,7	0,08	72,5	5,8	188,0	17,0
Ульяновская область	2,7	0,11	74,3	5,7	184,6	15,8
Свердловская область	2,7	0,26	68,4	2,1	183,6	1,8
Оренбургская область	2,7	0,07	72,6	6,5	184,1	15,7
Тюменская область (без АО)	2,8	0,20	71,6	4,9	186,6	8,9
Сахалинская область	2,8	0,09	68,2	7,5	187,4	21,2
Краснодарский край	2,8	0,15	68,7	4,6	185,6	14,0
Кемеровская область	2,8	0,15	72,6	4,9	174,5	10,1
Архангельская обл. (без АО)	2,8	0,03	69,7	7,1	171,0	16,9
Республика Хакасия	2,8	0,01	73,6	10,2	172,8	23,3
Ставропольский край	2,9	0,21	71,8	5,8	176,3	9,1
Республика Алтай	2,9	0,11	67,3	4,8	167,4	11,1
Саратовская область	2,9	0,08	70,2	5,7	177,0	16,7
Пермский край	2,9	0,22	66,5	3,6	172,1	4,6

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДЖ	
	2020 г., лет	Прирост к 2019 г., лет	2020 г., %	Прирост к 2019 г., п.п.	2020 г., %	Прирост к 2019 г., п.п.
Республика Марий Эл	2,9	0,07	71,0	8,1	176,4	19,8
Тверская область	2,9	0,12	74,0	6,4	176,7	14,5
Удмуртская Республика	2,9	0,14	74,4	8,6	180,2	20,0
Карачаево-Черкесская Республика	2,9	0,18	75,3	7,5	176,9	14,5
Самарская область	2,9	0,11	68,0	6,5	171,3	15,1
Томская область	2,9	0,19	71,0	4,9	174,4	10,5
Пензенская область	2,9	0,13	74,4	7,1	185,8	22,9
Волгоградская область	2,9	0,08	70,6	6,6	171,4	16,6
Республика Башкортостан	3,0	0,19	63,7	4,9	167,7	10,3
Рязанская область	3,0	0,32	71,3	3,4	178,5	7,4
Тульская область	3,0	0,25	70,4	2,9	168,9	6,2
Чувашская Республика	3,0	0,06	73,1	7,6	175,8	21,0
Ленинградская область	3,0	0,03	69,3	7,5	170,4	19,8
Московская область	3,0	0,24	66,2	3,5	168,8	4,0
Республика Ингушетия	3,0	-0,08	69,8	4,5	162,0	10,2
Республика Бурятия	3,2	0,42	66,3	3,9	160,6	4,9
Калининградская область	3,2	0,19	65,9	6,3	158,2	13,2
Республика Мордовия	3,2	-0,11	67,4	10,5	162,7	25,9
Нижегородская область	3,3	0,31	60,8	3,3	155,0	5,9
Алтайский край	3,3	0,25	60,6	4,3	149,2	7,4
Забайкальский край	3,6	0,32	59,8	6,4	142,4	10,6
Приморский край	3,6	0,34	62,3	8,6	155,1	18,0
Иркутская область	3,7	0,43	53,6	0,7	130,0	-0,7
Амурская область	4,0	0,47	54,9	5,6	140,7	11,6
г. Санкт-Петербург	4,0	0,23	49,2	4,4	129,0	8,9
г. Москва	4,5	0,15	41,2	4,2	112,8	8,4

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России

Лидерами по уровню доступности, как и в предыдущие годы, остается Ямало-Ненецкий автономный округ и Магаданская область. В первую десятку также входят Камчатский край, Чеченская Республика, Ханты-Мансийский АО, Тюменская область, Республика Адыгея, Еврейский АО, Смоленская область, Липецкая область.

Если рассматривать аутсайдеров рейтинга доступности жилья, последние 2 места, как и в прошлом году, занимают г. Санкт-Петербург и г. Москва, на третьем месте с конца Амурская область³.

КДЖ в 2020 г. вырос практически во всех субъектах Российской Федерации за исключением следующих регионов: Ямало-Ненецкий АО, Еврейская АО, Челябинская

³ В 2019 г. на третьем месте с конца была Республика Тыва, но расчет за 2020 г. не осуществлен, так как данные об индексе цен на первичном рынке жилья не опубликованы.

область, Республика Калмыкия, Ярославская область, Республика Карелия, Республика Ингушетия и Республика Мордовия. В среднем КДЖ вырос на 0,15 лет, максимальный рост наблюдается в Амурской области, Иркутской области и Республике Бурятия – более 0,4 лет.

ДС возросла во всех рассматриваемых субъектах Российской Федерации в среднем на 5,5 п.п., при этом максимальный рост наблюдается в Республике Мордовия и Республике Хакасия – более 10 п.п., а практически не изменилась в Иркутской области – рост менее 1 п.п. Показатель ИДПЖ увеличился во всех рассматриваемых субъектах Российской Федерации кроме Иркутской области. В среднем рост составил 17,2 п.п., при этом максимальный рост отмечен в Еврейской АО (более 55 п.п.), Камчатском крае (40,2 п.п.) и Республике Адыгея (39,9 п.п.).

Таким образом, на фоне снижения доступности жилья по показателю КДЖ, который не учитывает уровень доступности ипотеки, практически во всех регионах наблюдается продолжающийся рост доступности жилья по показателям ДС и ИДПЖ. То есть фундаментально доступность жилья снизилась (как соотношение цен и доходов), но текущая конъюнктура по ипотеке в 2020 г. сгладила снижение доступности жилья.