



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г.

Москва, 2023

Цели и задачи



Основной целью настоящей работы являлось определение коэффициента доступности жилья (далее - КДЖ) в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г., а также выявление основных тенденций в динамике доступности жилья в последние несколько лет, и определение возможного направления динамики в будущем.



1. Собраны необходимые исходные данные для расчета КДЖ: о ценах на жилье в разрезе муниципальных образований в составе 17 агломераций, а также данные о заработной плате в разрезе муниципальных образований в составе 17 агломераций, данные о среднедушевых денежных доходах и заработной плате в соответствующих 17 агломерациях субъектах Российской Федерации в период I - II кв. 2022 г.



2. Сделаны расчеты КДЖ в 17 крупнейших городских агломерациях.



3. Проанализированы полученные результаты КДЖ и проведено сопоставление с показателем КДЖ за прошлые годы.

17 крупнейших Российских городских аггломераций



Основные источники информации для проведения исследования

1. База данных показателей муниципальных образований
<https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>
2. Данные агрегатора объявлений о продаже недвижимости Домофонд
<https://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost>
3. Данные Росстата о среднедушевых денежных доходах населения в субъектах Российской Федерации https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Urov_10subg-nm.xlsx
4. Данные Росстата о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате работников по полному кругу организаций по субъектам Российской Федерации https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab2-zpl_08.xlsx



Методология

КДЖ отражает соотношение рыночной стоимости жилья и доходов населения. Этот показатель рассчитывается как отношение медианной цены квартиры на рынке (то есть половина сделок с квартирами имеют цену ниже медианной, а вторая половина - выше) к годовому доходу семьи из 3 человек. Другими словами, КДЖ представляет собой количество лет, за которое семья из трех человек сможет накопить на квартиру при условии сбережения всех своих доходов.

Расчет КДЖ осуществляется следующим образом:

- 1) Рассчитывается среднемесячная заработная плата в агломерации, как средневзвешенное по численности населения муниципальных образований, которые входят в состав агломерации;
- 2) Рассчитывается соотношение между среднедушевыми доходами в субъектах и среднемесячной заработной платой в субъектах, соответствующих агломерациям;
- 3) Рассчитывается соотношение между медианными и среднедушевыми доходами в субъектах, соответствующих агломерациям;
- 4) Медианный доход агломерации рассчитывается: среднемесячная заработная плата в агломерации из п.1 умножается на коэффициент соотношения среднедушевых доходов и среднемесячной заработной платы в соответствующем субъекте из п.2, а затем умножается на коэффициент соотношения медианных и среднедушевых доходов в соответствующем субъекте из п.3.
- 5) Коэффициент доступности жилья рассчитывается как частное медианной стоимости квартиры в рассматриваемой агломерации на полученный медианный доход в агломерации в год для семьи из 3 человек.



Впервые за 5 лет ни в одной из 17 агломераций не наблюдалось значение КДЖ ниже 3, то есть ни в одной агломерации рынок жилья не мог быть characterized как рынок, где приобретение жилья доступно

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	I кв. 2022 г.	II кв. 2022 г.	Уровень доступности жилья по международной классификации по данным за II кв. 2022 г.
1	Екатеринбургская	2,1	2,2	2,5	2,8	3,3	3,0	Жилье не очень доступно
2	Самарско-Тольяттинская	2,5	2,5	2,5	2,6	3,8	3,6	Жилье не очень доступно
3	Челябинская	2,3	2,3	2,2	2,4	3,9	3,7	Жилье не очень доступно
4	Воронежская	2,1	2,2	2,4	2,9	4,1	3,7	Жилье не очень доступно
5	Нижегородская	2,2	2,2	2,4	2,9	4,1	3,7	Жилье не очень доступно
6	Ростовская	2,4	2,4	2,5	2,7	4,2	3,8	Жилье не очень доступно
7	Пермская	2,3	2,6	2,8	3,2	4,3	3,8	Жилье не очень доступно
8	Новосибирская	2,6	2,7	3,0	3,3	5,1	4,0	Приобретение жилья серьезно осложнено
9	Саратовская	2,4	2,4	2,4	2,8	4,5	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
10	Волгоградская	2,7	2,7	2,7	2,9	4,5	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
11	Краснодарская	1,9	2,1	2,2	3,0	5,0	4,4	Приобретение жилья серьезно осложнено
12	Уфимская	2,7	2,8	3,0	3,3	4,6	4,5	Приобретение жилья серьезно осложнено
13	Владивостокская	2,7	3,4	3,8	4,1	5,2	4,6	Приобретение жилья серьезно осложнено
14	Красноярская	2,8	3,1	3,3	3,7	5,5	4,7	Приобретение жилья серьезно осложнено
15	Казанская	3,1	3,4	3,5	4,7	6,3	5,7	Жилье существенно недоступно
16	Санкт-Петербургская	4,1	4,0	4,6	4,9	6,5	5,8	Жилье существенно недоступно
17	Московская	4,0	4,2	4,2	4,7	6,3	5,8	Жилье существенно недоступно
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации		2,5	2,6	2,7	3,0	4,5	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено

Источник: расчеты авторов по данным Росстата о доходах населения и открытым данным о предложениях жилья на продажу.



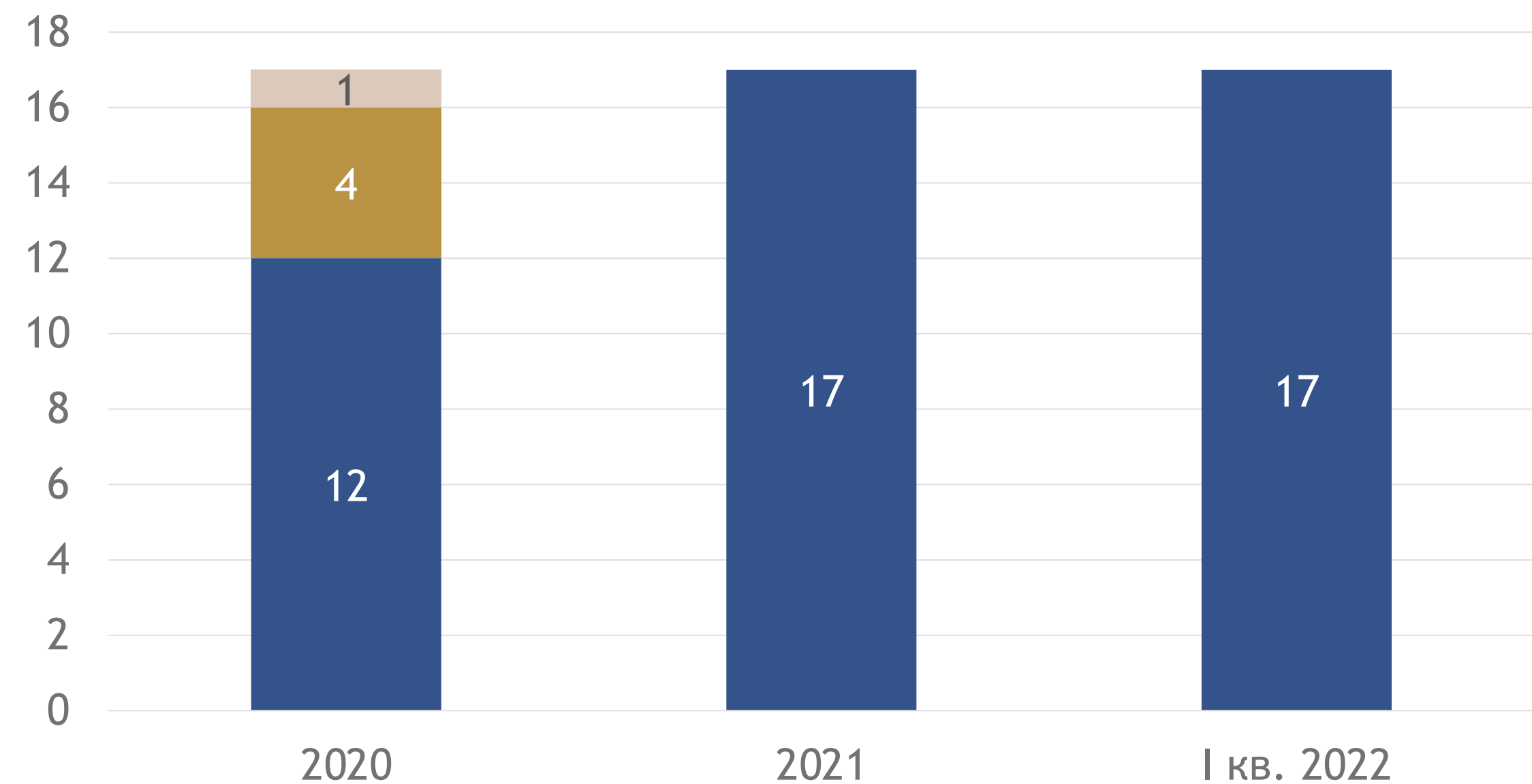
В 2020 г. по сравнению с 2019 г. доступность жилья снизилась в 12 агломерациях, в 2021 г. по сравнению с 2020 г. - во всех 17 агломерациях. В I кв. 2022 г. доступность жилья продолжала снижаться во всех агломерациях, причем более высокими темпами

Классификация рынков жилья по критерию доступности (ООН-Хабитат)

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/>

Количество агломераций, в которых изменилась доступность жилья в 2020 - 2022 гг., ед.



- Количество агломераций, в которых доступность жилья выросла, ед.
- Количество агломераций, в которых доступность жилья не изменилась, ед.
- Количество агломераций, в которых доступность жилья снизилась, ед.

Источник: расчеты авторов по данным Росстата о доходах населения и открытым данным о предложениях жилья на продажу.



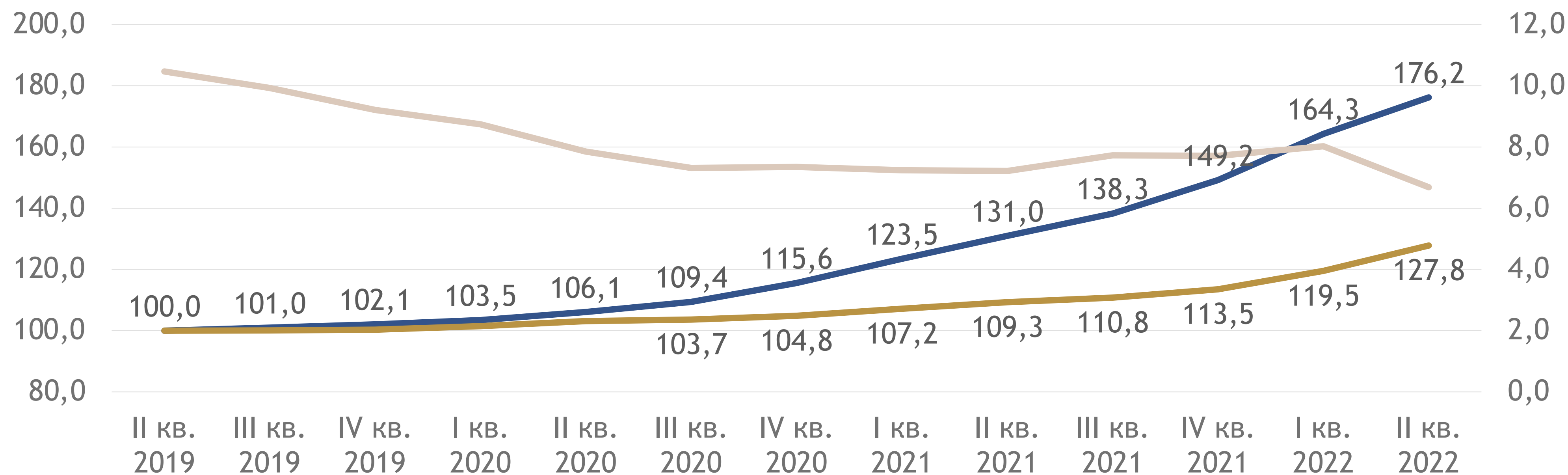
КДЖ в мире имеет гораздо более высокие значения, что связано и с большей площадью жилья, и с более высокими ценами относительно доходов

Городская агломерация/ город	Коэффициент доступности жилья				
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Нью-Йорк	5,5	5,4	5,9	7,1	7,1
Лондон	8,3	8,2	8,6	8,0	8,7
Сингапур	4,6	4,6	4,7	5,8	5,3
Гонконг	20,9	20,8	20,7	23,2	18,8
Торонто	8,3	8,6	9,9	10,5	9,5
Дублин	4,8	4,7	5,4	5,7	5,1
Окленд	9,0	8,6	10,0	11,2	10,7
Мельбурн	9,7	9,5	9,7	12,1	9,9

Источник: Cox W., Pavletich H. (2019-2023). Demographia international housing affordability. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>



Инфляция на рынках жилья в крупнейших агломерациях за последние 3 года существенно опередила даже высокую потребительскую инфляцию: в период со II кв. 2019 г. по II кв. 2022 г. цены на жилье на 17 крупнейших рынках агломераций возросли в среднем на 76,2%, а потребительская инфляция составила 27,8%



- Индекс роста средних цен на жилье в муниципальных образованиях в 17 крупнейших городских агломерациях, накопленным итогом, II кв. 2019 г. = 100%, % (левая ось)
- Индекс роста потребительских цен в России, накопленным итогом, II кв. 2019 г. = 100%, % (левая ось)
- Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в России, % (правая ось)

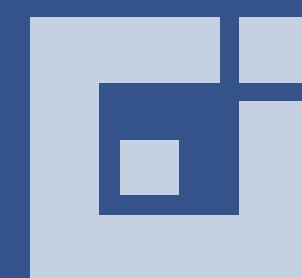
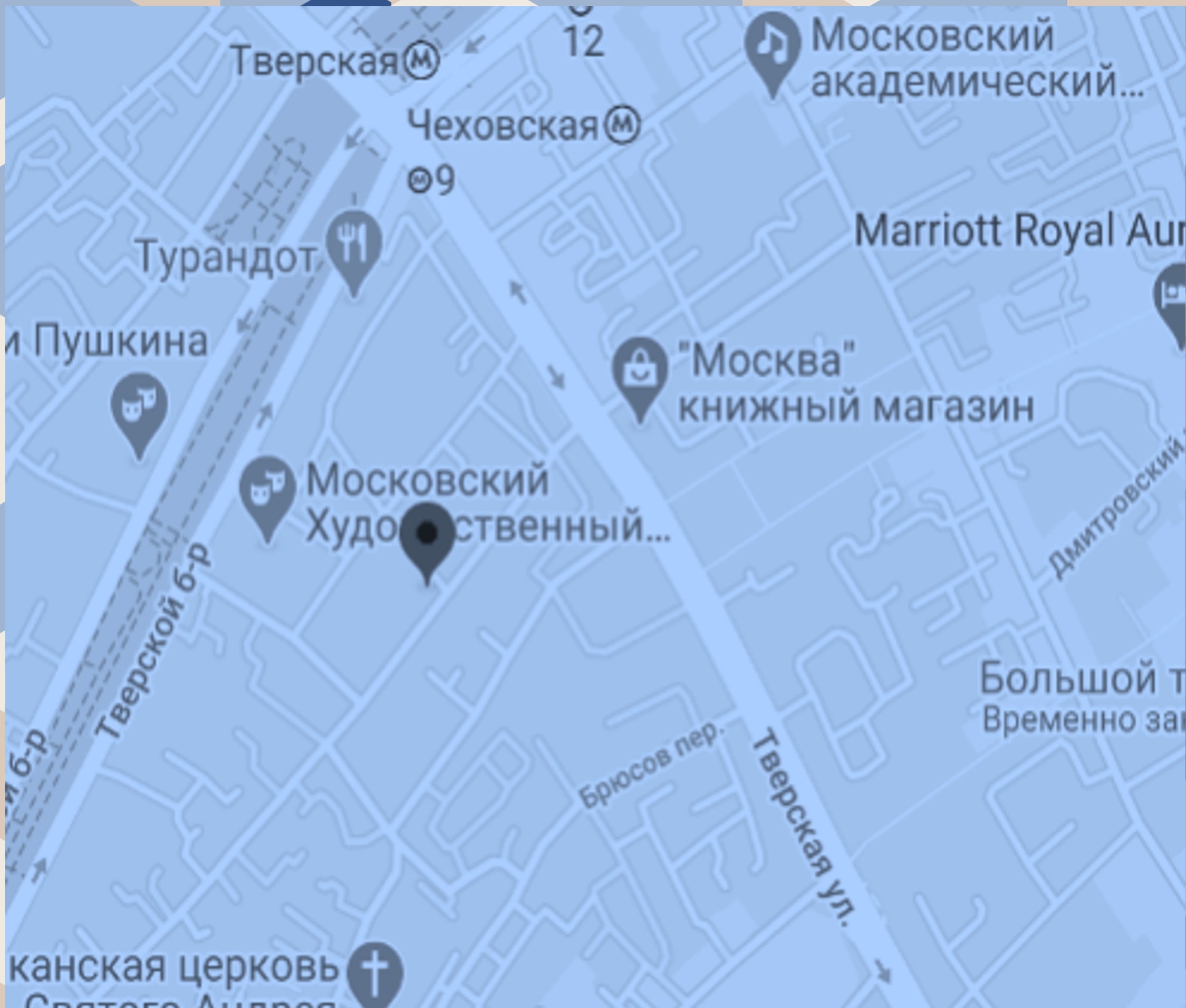
Источник: расчеты авторов по данным портала «Домофонд» (во II кв. 2022 г. для расчета цен использовались только данные за апрель - май 2022 г., так как данные за июнь 2022 г. не опубликованы) URL: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha>, а также данным Банка России, Росстата.



Основные результаты проведенного исследования показали

- Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях продолжает снижаться, причем в 2022 году ни в одной агломерации рынок жилья не характеризуется как рынок, где приобретение жилья доступно.
- Крупнейшие рынки жилья в России вошли в новый цикл, который характеризуется низкой фундаментальной доступностью жилья (а не высокой, как это было в предыдущие 10 лет), что в условиях низких темпов роста доходов неизбежно ведет к сокращению жилищного потребления независимо от текущих условий доступности ипотеки.
- Дальнейшее стимулирование спроса с помощью механизма льготной ипотеки, которая начала применяться в 2020 г., скорее всего, не будет обеспечивать существенный рост спроса на ипотеку среди населения.
- Большую актуальность приобретает задача жилищной политики по содействию развитию новых жилищных альтернатив, доступных гражданам с невысокими доходами, в том числе жилищно-строительной кооперации, наемного жилья коммерческого и некоммерческого использования, индивидуального жилищного строительства.





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,

тел.: 8 (495) 212 05 11; 8 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

