

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ
АГЛОМЕРАЦИЯХ РОССИИ В I и II КВ. 2022 Г.**

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

2022

Фонд «Институт экономики города» начиная с 2018 года ведет мониторинг изменения значений коэффициента доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России на основе данных из открытых источников. Последние результаты мониторинга были опубликованы в июне 2022 года, когда была проведена оценка доступности жилья за весь 2021 г.¹ В данной аналитической записке приведены результаты расчета коэффициента доступности жилья по 17 крупнейшим агломерациям России по последним имеющимся данным за I и II кв. 2022 г.

Коэффициент доступности жилья (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. Значения данного показателя интерпретируются следующим образом: чем меньше значение КДЖ, тем выше доступность жилья.

Доход семьи рассчитывается как произведение медианного среднедушевого дохода на 3 человека. Для расчета медианного среднедушевого дохода используются данные Базы данных показателей муниципальных образований Росстата². Для оценки медианной цены квартиры используются данные объявлений о продаже недвижимости из открытых источников. Подробная методология оценки коэффициента доступности жилья описана в исследовании 2019 года³.

¹ Исследование «Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2020–2021 гг.». Доступ по ссылке:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeraciyah_rossii_v_2020-2021_gg.pdf

² https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm

³ Исследование «Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году». Доступ по ссылке:

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_17_gorodskih_aglomerciyah_v_rossii_v_2019_g_1.pdf

На момент подготовки данной аналитической записки все необходимые статистические данные были опубликованы Росстатом за I и II кварталы 2022 года, однако информация для определения медианных цен на жилье в каждой агломерации была ограниченной. В связи с этим для получения оценок КДЖ в I и II кварталах 2022 г. методика была несколько скорректирована. Для оценки медианных цен на жилье использовались данные о средних ценах за кв. м общей площади жилья в разрезе муниципальных образований по данным портала «Домофонд»⁴. Далее для перехода от средних цен к медианным средняя цена за кв. м умножалась на среднюю площадь медианной квартиры за период 2019 - 2021 гг. в соответствующей агломерации, а также на средний за этот же период коэффициент соотношения между фактической медианной ценой и произведением средней цены за кв. м и площади медианной квартиры в соответствующей агломерации. Такая методика показала, что за ретроспективный период с 2019 по 2021 гг. отклонение фактических медианных цен от расчетных находилось в пределах 0,5%, что подтверждает состоятельность методики оценки, примененной при оценке КДЖ в I и II кв. 2022 г.

Если рассматривать динамику среднегодового значения КДЖ в медианной агломерации (то есть в той агломерации, относительно КДЖ в которой показатель КДЖ в 8 агломерациях был выше, а в других 8 – ниже), то с 2018 года среднегодовой показатель КДЖ в медианной агломерации постоянно увеличивался: с 2,5 в 2018 г. до 3,0 в 2021 г. (2019 г. – 2,6; 2020 г. – 2,7). В I кв. 2022 г. наблюдался беспрецедентный рост значения КДЖ до 4,5; во II кв. значение несколько снизилось до 4,1, но все равно было существенно выше, чем в 2021 г. (см. таблицу 1).

Таким образом, рынок жилья в медианной агломерации в I и II кв. 2022 г. характеризуется в соответствии с международными стандартами как рынок, где приобретение жилья серьезно затруднено (см. таблицу 2).

⁴ Во II кв. 2022 г. для расчета использовались только данные за апрель – май 2022 г., так как данные за июнь 2022 г. не опубликованы. Доступ по ссылке: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha>

В I кв. 2022 г. впервые за последние 5 лет в агломерациях зафиксированы значения КДЖ, превышающие 5, что говорит о том, что жилье существенно недоступно (в 7 из 17 агломераций – Краснодарская, Новосибирская, Владивостокская, Красноярская, Казанская, Московская, Санкт-Петербургская). Также в I кв. 2022 г. 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.

Во II кв. ситуация несколько улучшилась: значениями КДЖ, превышающими 5, характеризуются только 3 агломерации (Казанская, Санкт-Петербургская и Московская).

Минимальное значение КДЖ за весь период наблюдений было зафиксировано в IV кв. 2019 г. в медианной агломерации – 2,2. Сохранить высокую доступность жилья на таком уровне в последующий период даже в условиях отсутствия кризиса было довольно сложно. При этом в начале 2020 г. ситуация в экономике начала меняться, что оказало отрицательное влияние на тренды доступности жилья в крупнейших городских агломерациях: 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 (см. рисунок 1).

Таблица 1. Коэффициент доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России (агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за II кв. 2022 г.)

№	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 Института экономики города по данным Росстата о доходах населения и открытым данным о предложениях жилья на продажу.

Таблица 2. 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/dhi.pdf>

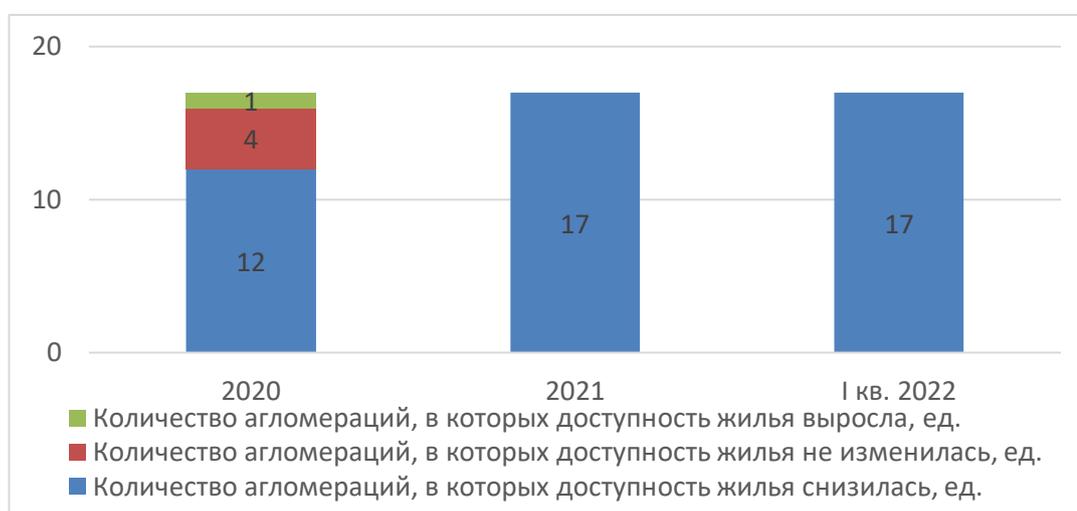


Рисунок 1 – Количество агломераций, в которых изменилась доступность жилья в 2020 – 2022 гг., ед.

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

Поквартальная динамика КДЖ является достаточно волатильной, что в том числе объясняется сезонным фактором как на рынках жилья, так и в динамике доходов населения. Однако, указанные оценки за I и II кв. 2022 г. дают основание ожидать, что по итогам 2022 г. значение КДЖ существенно повысится по сравнению с 2021 годом.

Следует отметить, что в 2020 году доступность жилья начала снижаться и во многих крупнейших зарубежных агломерациях, в 2021 - 2022 гг. этот тренд продолжился. При этом, если сопоставить полученные оценки в

отношении российских агломераций с последними данными о КДЖ в крупнейших зарубежных агломерациях (см. таблицу 3), то можно сделать вывод о сохранении для большинства городских агломераций России более высокой доступности жилья, несмотря на значительный рост цен на жилье и стагнацию доходов населения. Исключения составляют Казанская, Московская и Санкт-Петербургская агломерации, доступность жилья в которых находится на уровне Нью-Йорка, Сингапура и Дублина (по оценкам КДЖ в этих агломерациях в отчете Demographia) и на уровне Астаны (по оценкам КДЖ на портале NUMBEO) (см. таблицу 3).

Таблица 3. Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях

Источник	Городская агломерация/ город	Коэффициент доступности жилья				
		2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Demographia	Нью-Йорк	5,5	5,4	5,9	7,1	-
	Лондон	8,3	8,2	8,6	8,0	-
	Сингапур	4,6	4,6	4,7	5,8	-
	Гонконг	20,9	20,8	20,7	23,2	-
	Торонто	8,3	8,6	9,9	10,5	-
	Дублин	4,8	4,7	5,4	5,7	-
NUMBEO	Нью-Йорк	12,34	11,66	10,76	10,11	9,94
	Лондон	22,19	20,83	21,21	15,65	14,50
	Сингапур	22,20	21,56	22,31	19,38	17,49
	Гонконг	41,08	49,42	47,46	45,19	46,93
	Торонто	10,66	13,07	13,91	12,37	10,58
	Дублин	9,88	10,57	9,47	9,25	8,11
	Пекин	48,13	45,30	44,18	41,70	52,21
	Шанхай	42,84	45,10	41,49	36,03	43,81
	Бразилиа	16,38	11,62	10,24	11,30	11,20
	Астана (Нур-Султан)	12,71	10,36	8,28	7,64	7,94
	Дели	15,41	15,80	14,04	17,79	15,94
	Белград	21,69	22,21	22,00	19,77	21,36

Источник: Cox W., Pavletich H. (2022). Demographia International Housing Affordability Survey. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>; NUMBEO. URL: <http://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp?title=2021>

При этом важно отметить, что площадь медианной жилой единицы в зарубежных странах значительно превышает площадь медианной жилой единицы в 17 крупнейших городских агломерациях в России. Например, портал NUMBEO для расчета медианной стоимости квартиры при оценке КДЖ использует одну и ту же площадь 90 кв. м для медианной жилой единицы во всех рассматриваемых городах, которая умножается на медианную цену 1 кв. м. При проведении Институтом экономики города оценки КДЖ в российских агломерациях отмечается гораздо меньшая площадь медианной жилой единицы (например, в 2021 г. средняя площадь медианной жилой единицы составляла около 49 кв. м)⁵, а, например, средняя площадь новых квартир, продающихся по договорам участия в долевом строительстве, составляет в 2022 г. 47 кв. м⁶.

КДЖ отражает соотношение фундаментальных факторов доступности жилья – доходов населения и цен на жилье.

Условия санкций и необходимость постоянной подстройки экономики под внешние шоки привели к снижению реальных доходов населения: в I кв. 2022 г. индекс реальных среднедушевых доходов по данным Росстата составил 99% к I кв. 2021 г., а во II кв. 2022 г. – 98,1% ко II кв. 2021 г.⁷

Инфляция на рынках жилья в крупнейших агломерациях за последние 3 года существенно опередила 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%⁸, а потребительская инфляция составила 27,8%⁹ (см. рисунок 2). Наибольший рост средних цен на жилье в

⁵ Расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу на первичном и вторичном рынке (декабрь 2021 г.)

⁶ https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA

⁷ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Urov_11subg-nm.xlsx

⁸ Расчеты Института экономики города по данным портала «Домофонд». Доступ по ссылке: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha>

⁹ Расчеты Института экономики города по данным Росстата. Доступ по ссылке: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ipc_kv3_2005-2022.xlsx

расчете на 1 кв. м (накопленным итогом) в период II кв. 2019 – II кв. 2022 гг. наблюдался в Казанской, Санкт-Петербургской, Нижегородской, Челябинской, Воронежской, Московской агломерациях (более 85%), а максимальный - в Краснодарской агломерации (более 120%).

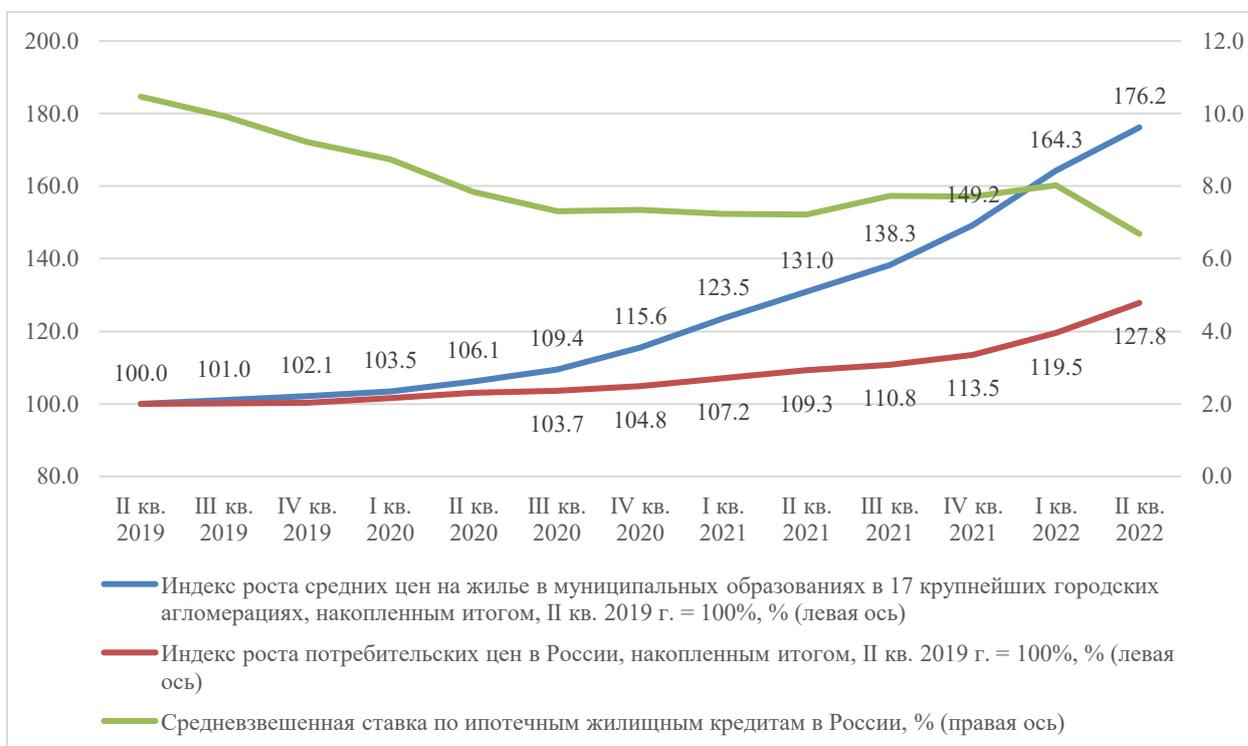


Рисунок 2 – Индекс роста средних цен на жилье в 17 крупнейших городских агломерациях, индекс потребительских цен (к II кв. 2019 г., II кв. 2019 г.=100%) и средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, %

Источник: расчеты Института экономики города по данным портала «Домофонд». URL: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha>, Банк России, Росстат.

На фоне такой ценовой динамики, которая повлекла столь существенное снижение фундаментальной доступности жилья, снижение средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам на 4 п.п. с 10,5% во II кв. 2019 г. до 6,7%¹⁰ во II кв. 2022 г. за счет программ льготной ипотеки (как государственных, так и предлагаемых застройщиками¹¹) позволил в

¹⁰ Расчет Института экономики города средневзвешенной ставки по ипотеке по данным Банка России.

¹¹ Также, по данным Банка России, с начала лета ипотека с господдержкой стала все чаще комбинироваться с так называемой субсидией от застройщика, что позволяет банкам выдавать кредиты по экстремально низким ставкам (вплоть до 0,01%), в итоге средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам под залог прав

краткосрочном периоде поддержать спрос на жилье, однако данный эффект вряд ли может сохраниться в долгосрочной перспективе.

В текущих условиях сделать какой-либо прогноз о ценах на жилье, доходах населения и доступности жилья достаточно сложно. Однако, уже понятно, что 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 стагнации или даже снижения реальных доходов неизбежно ведет к сокращению жилищного потребления независимо от текущих условий доступности ипотеки. В таких условиях еще большую актуальность приобретает задача жилищной политики по развитию новых жилищных альтернатив, доступных гражданам с невысокими доходами, в том числе жилищно-строительной кооперации, наемного жилья коммерческого и некоммерческого использования, индивидуального жилищного строительства.

по ДДУ снизилась до 3,7% в августе с 5,9% в январе 2022 года.
https://cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation_Paper_12102022.pdf