

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИИ**

**в 2022 г. и I кв. 2023 г.**

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

**2023**

## **Оглавление**

Введение.....	3
1. Динамика доступности жилья в России в целом и по субъектам Российской Федерации в 2006 г. – I кв. 2023 г. ....	5
1.1. Основные индикаторы доступности жилья по России в целом.....	5
1.2. Дополнительные оценки доступности жилья .....	19
2. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2010 г. - I кв. 2023 г. ....	26

## Введение

Фонд «Институт экономики города» ведет мониторинг доступности приобретения жилья по России в целом, а также по субъектам Российской Федерации по следующим основным индикаторам<sup>1</sup>:

1. Коэффициент доступности жилья.
2. Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств.
3. Индекс доступности приобретения жилья.

Методики оценки таких основных индикаторов для России и субъектов Российской Федерации (оценки в отношении стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м, в которой проживают 3 человека со среднедушевыми доходами) затрудняют сопоставимость с индикаторами доступности жилья по международной методологии ООН-Хабитат, которые рассчитываются исходя из медианной цены квартиры и медианных доходов населения. Такое расхождение методик, связанное с ограничениями доступной информации, необходимо принимать во внимание во избежание неадекватных сравнительных выводов.

Кроме того, Фондом «Институт экономики города» ведется мониторинг коэффициента доступности жилья (КДЖ) в разрезе крупнейших городских агломераций<sup>2</sup>. Данный показатель рассчитывается в соответствии с международной методологией как отношение *медианной цены* квартиры на рынке (то есть половина сделок с квартирами имеют цену ниже медианной, а половина – выше) к годовому доходу семьи из 3 человек. Для оценки медианной цены квартиры используются данные объявлений о продаже недвижимости из открытых источников. Годовой доход семьи рассчитывается

---

<sup>1</sup> Динамика доступности жилья в России в 2006–2021 гг. Фонд «Институт экономики города», 2022 г. URL: [https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/dinamika\\_dostupnosti\\_zhilya\\_v\\_rossii\\_v\\_2006-2021\\_gg\\_0.pdf](https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/dinamika_dostupnosti_zhilya_v_rossii_v_2006-2021_gg_0.pdf) (Дата обращения: 20.06.2023)

<sup>2</sup> Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г. Фонд «Институт экономики города», 2022 г. URL: [https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/dostupnost\\_zhilya\\_v\\_krupneishih\\_gorodskih\\_aglomeraciyah\\_rossii\\_v\\_i\\_ii\\_kv.\\_2022\\_g.pdf](https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeraciyah_rossii_v_i_ii_kv._2022_g.pdf) (Дата обращения: 20.06.2023)

как произведение *медианного среднедушевого дохода* на 3 человека. Для расчета медианного среднедушевого дохода используются сведения Базы данных показателей муниципальных образований Росстата<sup>3</sup>. Подробная методология оценки медианных доходов описана в исследовании 2019 года<sup>4</sup>. Таким образом, оценки КДЖ по российским городским агломерациям могут сопоставляться с оценками КДЖ в зарубежных агломерациях, поскольку в данном случае оценки проводятся в соответствии с общепринятой международной методологией.

Целью настоящего исследования является актуализация данных мониторинга доступности жилья по основным индикаторам, а также расширение набора оцениваемых индикаторов доступности жилья, которые учитывали бы фактический уровень обеспеченности жильем, а также медианный уровень доходов населения.

Настоящий отчет состоит из двух разделов. В первом разделе представлены методика расчета и динамика показателей доступности жилья в России и субъектах Российской Федерации за период 2006 г. – I кв. 2023 г. В этом же разделе впервые приведены результаты расчетов по дополнительным показателям доступности жилья в России. Во втором разделе представлена динамика коэффициента доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России за период 2010 г. – I кв. 2023 г.

Настоящий аналитический материал подготовлен в июле 2023 г. экспертами Фонда «Институт экономики города» А. Я. Гершович, Т. Д. Полиди.

---

<sup>3</sup> База данных показателей муниципальных образований (Электронный ресурс). URL: [https://rosstat.gov.ru/free\\_doc/new\\_site/bd\\_munst/munst.htm](https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm) (Дата обращения: 20.06.2023)

<sup>4</sup> «Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году». Фонд «Институт экономики города», 2019 г. URL: [http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost\\_zhilya\\_v\\_17\\_gorodskih\\_aglomeracijah\\_v\\_rossii\\_v\\_2019\\_g\\_1.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_17_gorodskih_aglomeracijah_v_rossii_v_2019_g_1.pdf) (Дата обращения: 20.06.2023)

## 1. Динамика доступности жилья в России в целом и по субъектам Российской Федерации в 2006 г. – I кв. 2023 г.

### 1.1. Основные индикаторы доступности жилья по России в целом

**Коэффициент доступности жилья** (далее – КДЖ) показывает, за сколько лет домохозяйство из 3 человек со среднедушевыми доходами условно сможет накопить средства (при условии сбережения всех своих доходов) для покупки стандартной квартиры площадью 54 кв. м исходя из средней цены 1 кв. м общей площади по данным Росстата. КДЖ показывает фундаментальную доступность жилья (то есть соотношение цен и доходов) и не учитывает текущие условия ипотечного кредитования. Согласно международной методологии применяются следующие критерии для оценки уровня доступности жилья по значению КДЖ (таблица 1).

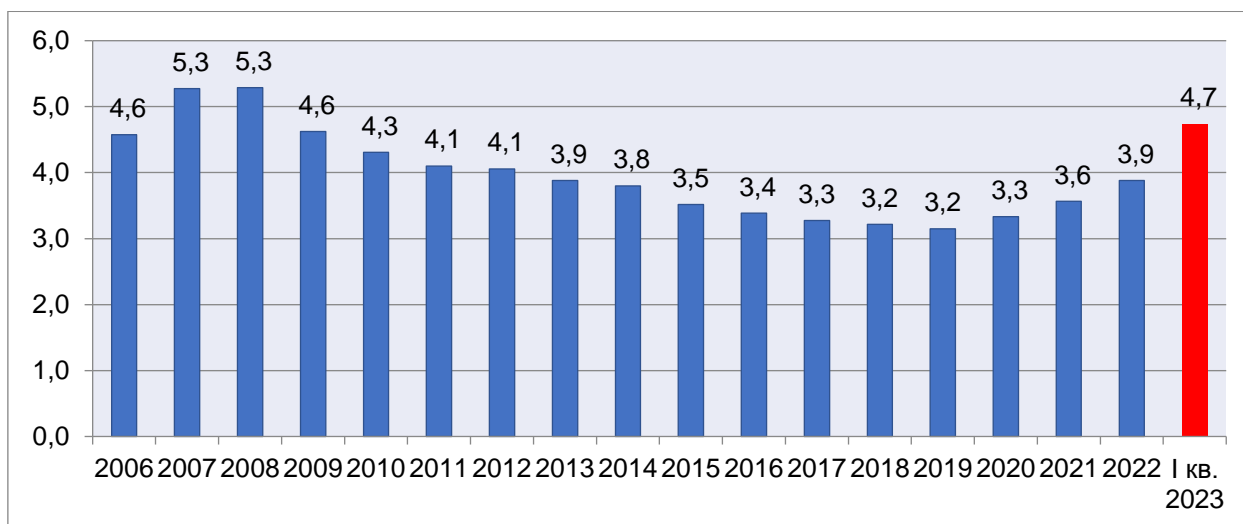
**Таблица 1 – Классификация рынков жилья по критерию доступности**

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> (Дата обращения: 20.06.2023)

Анализ показывает, что в 2022 году в целом по Российской Федерации продолжился тренд на снижение фундаментальной доступности жилья в России, наблюдавшийся в 2019-2021 гг. (рисунок 1). Доступность жилья в России в соответствии с КДЖ перестала увеличиваться с 2019 года (с 2008 по 2018 гг. наблюдался устойчивый рост доступности жилья, то есть снижение значения КДЖ). В условиях корона-кризиса в 2020-2021 гг. рынки жилья не только в России, но и в других странах испытывали ценовое давление. В 2022 г. повышение уровня цен на рынке жилья относительно доходов населения продолжилось, что привело к дальнейшему снижению доступности жилья

(росту значения КДЖ). В I кв. 2023 г., по предварительным оценкам, наблюдалось и вовсе резкое увеличение КДЖ относительно годового значения 2022 г. (окончательные выводы о доступности жилья в 2023 г. можно будет сделать по итогам года).

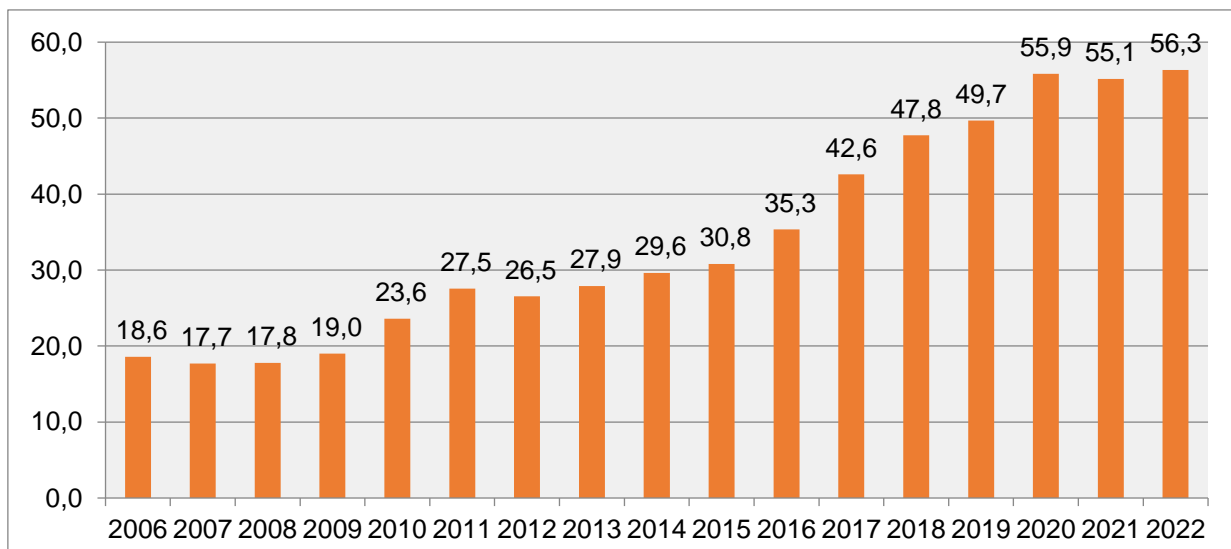


**Рисунок 1 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006 – 2022 гг.**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

**Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств (далее также – ДС) -** показатель рассчитывается путем определения минимального совокупного среднемесячного дохода семьи из трех человек, необходимого для приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств, и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода (ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода используются данные о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода, с которым сравнивается минимальный совокупный доход семьи из трех человек в расчете на одного члена семьи).

Несмотря на продолжающийся рост цен на жилье в 2022 г. и ухудшение ситуации с доступностью жилья (увеличение значения КДЖ), значение показателя ДС выросло с 55,1% в 2021 году до 56,3% в 2022 году (рисунок 2).



**Рисунок 2 – Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, в целом по Российской Федерации в 2006 – 2022 гг.<sup>5</sup>, процентов**

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

Такая динамика показателя ДС в 2022 г. связана со снижением средневзвешенных ставок по ипотеке в силу продолжавшихся ипотечных программ с государственной поддержкой («Семейная ипотека»<sup>6</sup>, «Льготная

<sup>5</sup> Для оценки ДС за истекший период 2023 г. данных недостаточно (для расчета этого показателя используется распределение населения по уровню среднедушевых денежных доходов, публикуемое за год).

<sup>6</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей».

ипотека»<sup>7</sup>, «Дальневосточная ипотека»<sup>8</sup> и «IT-ипотека»<sup>9</sup>), а также программ льготной ипотеки от застройщиков. Если в 2021 году средневзвешенная ставка по ипотеке составляла 7,49%, то в 2022 г. она снизилась до 7,15%<sup>10</sup>, что оказало большее влияние на значение ДС, чем рост цен на жилье.

В таблице 2 приведена динамика показателей (доходов населения, цен на жилье и ставок по ипотеке), которые оказали влияние на значение показателя ДС в 2021 и 2022 гг. Как видно из представленных данных в таблице 2 и на рисунке 2, рост цен на жилье в 2021 и 2022 гг. опережал рост доходов населения. При этом, если в 2021 году снижение ставок по ипотеке за счет их субсидирования не смогло компенсировать разнонаправленную динамику цен на жилье и ставок по ипотеке (ДС в 2021 году снизилась до 55,1% по сравнению с 55,9% в 2020 году), то в 2022 году соотношение динамики таких факторов было более благоприятно, и позволило повысить ДС до 56,3%.

---

<sup>7</sup> 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» с изменениями от 24 октября 2020 г.

<sup>8</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2019 г. № 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека», Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам Российской Федерации на приобретение или строительство жилых помещений на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. № 1713-р».

<sup>9</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 г. № 805 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, и Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий».

<sup>10</sup> Расчет по данным таблицы «Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам». URL: [https://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) (Дата обращения: 27.07.2023)



**Таблица 2 – Динамика показателей, оказавших в 2021 и 2022 гг. влияние на показатель доли семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, по России в целом**

Показатель	2021	2022
Динамика номинальных среднедушевых доходов по сравнению с предыдущим годом	+10,8%	+12,6%
Динамика номинальных цен 1 кв. м жилья по сравнению с предыдущим годом (в среднем на первичном и вторичном рынке жилья),	+19,6%	+22,7%
Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотеке (с учетом ставок по программам с государственной поддержкой) по сравнению с предыдущим годом	- 0,2 п.п.	- 0,3 п.п.

Источник: составлено авторами по данным Банка России и Росстата.

Важно также отметить, что наблюдающееся в последние несколько лет снижение ставок по ипотеке сопровождалось ростом средневзвешенных сроков ипотечных кредитов: с 196,8 месяцев (16,4 года) в 2010 г. до 287,2 месяцев (23,9 года) в январе – мае 2023 г. (рисунок 3). Такая динамика сроков кредитования приводит к некоторому снижению текущей нагрузки по обслуживанию кредита на доходы домохозяйства в условиях отсутствия свободных денежных средств на более высокий первоначальный взнос, ежемесячный платеж или досрочное погашение. С другой стороны, увеличение срока кредита при аннуитетных выплатах приводит к увеличению полной номинальной суммы всех выплат по кредиту в течение срока его погашения<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> «Доступность жилья и корона-кризис в крупнейших российских и зарубежных городских агломерациях» Фонд «Институт экономики города», 2020 г. URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/korona-krizis\\_otchet.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/korona-krizis_otchet.pdf) (Дата обращения: 20.06.2023)



**Рисунок 3 – Динамика средневзвешенного срока кредитования (месяцев) и средневзвешенной ставки (%) по ипотечным жилищным кредитам, выданным на первичном и вторичном рынке жилья в 2010-2022 гг. и в январе-мае 2023 г.**

Источник: по данным Банка России.

Дополнительным вкладом в снижение номинальных ставок по ипотеке, с одной стороны, и рост цен на жилье и полной номинальной суммы всех выплат по кредиту в течение срока его погашения, с другой стороны, стали программы льготной ипотеки от застройщиков, в которых снижение уровня ставки напрямую связан с повышением цены квартиры<sup>12</sup>. Такое негативное влияние льготных программ застройщиков на динамику цен на жилье, а также иные параметры финансового положения заемщика, как отмечается Банком России, привело к необходимости ужесточения в 2023 г. требований к

<sup>12</sup> Доклад для общественных консультаций «Программы «льготной ипотеки от застройщика». URL: [https://cbr.ru/analytics/d\\_ok/Consultation\\_Paper\\_12102022/](https://cbr.ru/analytics/d_ok/Consultation_Paper_12102022/) (Дата обращения: 20.06.2023)

формированию резервов банков призванных снизить стимулы для реализации подобных партнерских программ застройщиков и банков<sup>13</sup>.

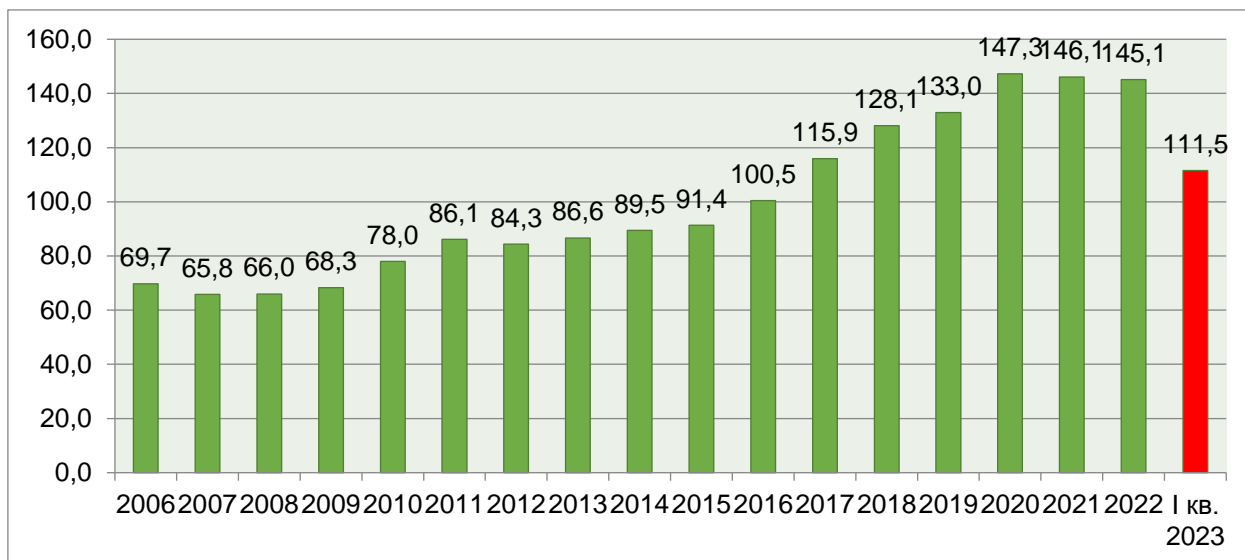
**Индекс доступности приобретения жилья (далее – ИДПЖ)** показывает соотношение доходов домохозяйства со среднедушевыми доходами с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, исходя из средневзвешенных процентной ставки, срока кредита и доли первоначального взноса – 30%. Интерпретация значений данного показателя такова: при ИДПЖ, равном 100%, такой ипотечный кредит доступен семьям со средними доходами и выше; повышение значения данного показателя свидетельствует о повышении доступности жилья с помощью ипотечного кредита, а снижение – о снижении такой доступности.

Впервые такой ипотечный кредит стал доступен семьям со средними доходами в 2016 году и далее, вплоть до 2020 года включительно, значения показателя увеличивались, а начиная с 2021 года - незначительно, но снижались (рисунок 4). Если доступность приобретения жилья в соответствии с показателем ДС несколько снизилась в 2021 году и далее несколько повысилась в 2022 году, то в соответствии с показателем ИДПЖ такая доступность снижалась и в 2021 году, и в 2022 году. Это связано с особенностями распределения населения по уровню среднедушевых доходов: в 2021 году по сравнению с 2020 годом доля населения с самыми высокими среднедушевыми доходами (свыше 60 тыс. рублей) выросла более чем на 3 п.п.; в 2022 г. по сравнению с 2021 г. - более чем на 4 п.п, что отразилось на динамике показателя ДС. При этом доход, необходимый для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, вырос сильнее, чем среднедушевой доход, поэтому значение ИДПЖ снизилось.

---

<sup>13</sup> «Банк России ограничит рискованные ипотечные программы с экстремально низкими ставками». URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=14694> (Дата обращения: 20.06.2023)

В I кв. 2023 г. наблюдалось существенное снижение значения ИДПЖ относительно годового значения 2022 г. (окончательные выводы о доступности жилья в 2023 г. можно будет сделать по итогам года).



**Рисунок 4 – Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2006 – 2022 гг., процентов**

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

## 1.2. Доступность жилья в субъектах Российской Федерации

Динамика доступности жилья существенно различается по субъектам Российской Федерации (таблица 3).

**Таблица 3 – Показатели доступности жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 году, а также изменение показателей за 2021 г. – I кв. 2023 г. (субъекты Российской Федерации расположены в порядке возрастания значения КДЖ в I кв. 2023 г.)\* (Красный цвет – снижение доступности жилья, зеленый цвет – рост доступности жилья)**

Субъект РФ	КДЖ			ДС		ИДПЖ	
	Справочно: I кв. 2023 г., ед.	2022 г., ед.	Изменение в 2022 г. к 2021 г., ед.	2022 г., %	Изменение в 2022 г. к 2021 г., п.п.	2022 г., %	Изменение в 2022 г. к 2021 г., п.п.
Ямало-Ненецкий АО	1,0	1,0	-0,11	93,1	0,3	418,1	7,8

Субъект РФ	КДЖ			ДС		ИДПЖ	
	Справочно: I кв. 2023 г., ед.	2022 г., ед.	Изменение в 2022 г. к 2021 г., ед.	2022 г., %	Изменение в 2022 г. к 2021 г., п.п.	2022 г., %	Изменение в 2022 г. к 2021 г., п.п.
Магаданская область	1,5	1,3	-0,12	94,3	0,6	249,8	15,7
Чеченская Республика	1,7	1,5	-0,18	87,4	-2,3	239,3	-26,2
Ханты-Мансийский АО	1,9	2,0	0,08	85,7	0,4	223,3	-1,5
Тюменская область (с АО)	2,0	2,0	0,04	80,9	0,8	193,6	0,2
Камчатский край	2,2	1,6	0,04	91,5	0,7	210,6	-10,6
Архангельская область (с Ненецким АО)	2,4	2,2	-0,22	83,0	5,0	135,3	8,5
Смоленская область	2,8	2,3	0,10	83,1	2,1	134,0	-4,3
Костромская область	2,8	2,4	-0,08	83,7	1,1	122,3	-3,7
Ивановская область	2,8	2,3	-0,03	83,6	2,7	134,1	-2,7
Республика Саха (Якутия)	2,8	2,4	-0,11	83,1	5,8	200,1	28,9
Курская область	2,9	2,5	0,04	82,7	4,2	124,2	5,7
Тюменская область (без АО)	2,9	2,8	-0,06	76,1	4,0	128,5	4,2
Сахалинская область	2,9	2,6	-0,21	74,2	5,7	106,1	5,8
Вологодская область	3,0	2,5	0,14	81,2	0,7	113,3	-5,9
Псковская область	3,0	2,5	0,23	84,8	1,4	115,8	-3,2
Курганская область	3,0	2,7	0,08	76,4	-1,9	120,1	-10,3
Новгородская область	3,0	2,6	0,01	84,6	4,3	116,7	9,2
Брянская область	3,1	2,7	0,35	79,8	-1,6	119,2	-11,5
Оренбургская область	3,1	2,7	0,01	75,2	0,6	116,2	-5,5
Архангельская обл. (без Ненецкого АО)	3,2	2,8	-0,25	76,3	4,8	118,9	8,5
Белгородская область	3,2	2,7	0,11	77,7	2,0	107,3	-1,4
Липецкая область	3,2	2,8	0,41	77,1	-2,6	102,6	-13,4
Республика Коми	3,2	2,6	0,03	73,6	-1,4	111,4	-8,7
Хабаровский край	3,2	2,9	-0,02	82,2	8,8	147,7	16,1
Тамбовская область	3,2	2,6	0,12	80,1	0,6	112,0	-1,4

Субъект РФ	КДЖ			ДС		ИДПЖ	
	Справочно: I кв. 2023 г., ед.	2022 г., ед.	Изменение в 2022 г. к 2021 г., ед.	2022 г., %	Изменение в 2022 г. к 2021 г., п.п.	2022 г., %	Изменение в 2022 г. к 2021 г., п.п.
Республика Карелия	3,2	2,7	-0,05	76,0	-1,0	110,0	-9,3
Пензенская область	3,3	3,1	0,04	76,4	4,5	102,9	5,2
Кабардино-Балкарская Республика	3,3	2,7	0,19	77,3	-5,6	159,9	-11,7
Астраханская область	3,3	2,8	0,16	78,3	0,6	136,4	-7,0
Ставропольский край	3,3	3,2	0,41	74,7	0,3	122,0	-7,9
Удмуртская Республика	3,3	2,9	-0,10	77,3	4,6	140,1	7,4
Орловская область	3,3	3,0	0,16	72,5	0,6	103,7	-2,1
Республика Калмыкия	3,4	2,5	0,06	88,4	4,9	154,0	6,1
Ярославская область	3,4	2,7	0,19	78,1	-1,4	117,1	-8,0
Республика Ингушетия	3,4	2,9	-0,26	71,6	3,9	184,3	3,8
Ульяновская область	3,4	3,0	0,22	74,1	-0,4	101,3	-5,6
Красноярский край	3,5	2,8	0,05	70,6	1,4	123,7	-0,3
Республика Хакасия	3,5	3,3	0,32	72,4	0,9	107,8	-4,5
Воронежская область	3,5	3,1	0,36	67,8	-3,3	94,8	-12,9
Республика Дагестан	3,6	2,5	0,19	79,3	-0,8	178,0	-18,1
Самарская область	3,6	3,1	0,15	66,2	-1,9	100,4	-6,2
Свердловская область	3,6	3,2	0,15	63,1	-1,7	103,4	-5,8
Кировская область	3,7	3,1	0,18	73,5	-1,4	105,9	-6,2
Калужская область	3,7	3,4	0,80	73,0	-3,8	93,7	-20,1
Пермский край	3,8	3,2	0,22	65,4	-1,2	108,8	-10,0
Владимирская область	3,9	3,3	0,38	72,2	-1,9	93,3	-8,3
Челябинская область	3,9	3,0	0,56	70,2	-9,3	104,9	-22,4
Омская область	4,0	3,2	0,26	64,5	-4,6	106,6	-10,5
Московская область	4,0	3,7	0,70	68,2	2,1	86,4	-2,6
Ростовская область	4,0	3,2	0,38	67,6	-1,1	114,3	-8,5

Субъект РФ	КДЖ			ДС		ИДПЖ	
	Справочно: I кв. 2023 г., ед.	2022 г., ед.	Изменение в 2022 г. к 2021 г., ед.	2022 г., %	Изменение в 2022 г. к 2021 г., п.п.	2022 г., %	Изменение в 2022 г. к 2021 г., п.п.
Новосибирская область	4,0	2,8	0,09	73,5	0,9	122,5	-3,1
Республика Татарстан	4,0	3,3	0,38	67,8	0,2	106,9	-5,1
Томская область	4,0	3,5	0,17	64,3	0,2	102,0	-2,8
Республика Марий Эл	4,1	3,4	0,40	67,1	-2,1	95,8	-10,6
Тульская область	4,1	3,4	0,16	72,0	4,6	95,0	0,2
Приморский край	4,2	3,8	-0,03	65,0	3,6	114,4	3,6
Карачаево-Черкесская Республика	4,2	3,2	0,22	67,8	-8,0	117,9	-29,6
Республика Адыгея	4,2	3,4	0,83	69,9	-1,2	125,2	-9,6
Республика Мордовия	4,3	3,6	0,43	70,3	0,0	100,9	-3,6
Волгоградская область	4,3	3,3	0,28	71,5	1,0	117,6	-2,1
Республика Башкортостан	4,3	3,7	0,54	59,3	-3,2	91,1	-12,1
Тверская область	4,4	3,6	0,45	65,5	-3,7	76,8	-8,1
Саратовская область	4,4	3,6	0,74	62,4	-8,3	85,0	-17,7
Иркутская область	4,4	4,4	0,11	44,8	-1,0	76,7	-3,4
Нижегородская область	4,5	4,0	0,37	51,0	-4,8	79,5	-9,2
Кемеровская область	4,6	3,8	0,83	56,7	-13,3	90,0	-25,2
Республика Алтай	4,6	3,5	0,50	59,0	-7,8	108,2	-26,8
Ленинградская область	4,6	3,9	0,81	71,4	1,2	99,0	-1,7
Краснодарский край	4,6	3,4	0,13	69,0	7,4	112,6	12,4
Калининградская область	4,8	4,5	0,72	48,6	-9,4	64,7	-14,1
Алтайский край	4,9	4,0	0,19	49,3	-4,6	82,6	-9,2
Рязанская область	4,9	4,0	0,65	60,5	-4,3	72,7	-7,9
Чувашская Республика	4,9	3,7	0,48	66,9	-2,9	92,5	-9,7
г. Санкт-Петербург	5,3	4,7	0,41	52,9	5,3	88,2	7,5
Амурская область	5,5	4,4	0,12	53,9	2,8	91,6	2,5
г. Москва	5,8	5,3	0,41	41,8	4,0	91,7	5,3

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

\* Показатели доступности жилья приведены только для 77 субъектов Российской Федерации, так как для остальных субъектов Российской Федерации отсутствовали необходимые исходные данные для оценки показателей.

КДЖ в 2022 г. по сравнению с 2021 г. вырос в 62 субъектах Российской Федерации (то есть доступность жилья снизилась), а снизился в 15 субъектах (то есть доступность жилья повысилась). Максимальный рост значения КДЖ наблюдался в Республике Адыгея, Кемеровской, Ленинградской, Калужской, Саратовской и Калининградской областях – более 0,7. Максимальное снижение значения КДЖ наблюдалось в Республике Ингушетия, Архангельской и Сахалинской областях – более 0,2. По предварительным оценкам, в I кв. 2023 г. наблюдалось увеличение КДЖ относительно годового значения 2022 г. почти во всех субъектах Российской Федерации (окончательные выводы о доступности жилья по КДЖ в 2023 г. можно будет сделать по итогам года).

Значение показателя ДС возросло в 42 субъектах Российской Федерации в среднем на 2,7 п.п.; в 2021 г. наблюдалась примерно такая же динамика. Снижение ДС наблюдалось в 35 субъектах Российской Федерации в среднем на 3,5 п.п. Максимальный рост ДС в 2022 г. наблюдался в Удмуртской Республике – более 8 п.п., а максимальное снижение в Кемеровской области – более 13 п.п.

Показатель ИДПЖ увеличился в 21 субъекте Российской Федерации, а снизился в 56. Максимальный рост ИДПЖ отмечен в Республике Саха (Якутия) (более 28 п.п.), Удмуртской Республике (более 16 п.п.), Магаданской области (более 15 п.п.), а максимальное снижение отмечено в Карачаево-Черкесской Республике – 29,6 п.п.

Таким образом, можно отметить снижение в 2022 г. в большинстве субъектов Российской Федерации доступности жилья по показателю КДЖ, то есть фундаментально доступность жилья (как соотношение цен и доходов) снизилась. В то же время показатели ДС и ИДПЖ, которые в отличие от КДЖ



учитывают уровень доступности ипотеки, показывают различную динамику в субъектах Российской Федерации, в которых фундаментальная доступность жилья как повысилась, так и снизилась.

На основе данных, приведенных в таблице 3, можно выделить четыре основных группы субъектов Российской Федерации в зависимости от изменения в 2022 г. по сравнению с 2021 г. значений трех рассмотренных показателей доступности жилья (в том числе с учетом характеристик рынков жилья в этих регионах в 2022 г. в соответствии с классификацией, представленной в таблице 1).

К **первой группе** можно отнести регионы, в которых в 2022 г. доступность жилья снизилась в соответствии с значениями всех трех показателей. Это самая многочисленная группа, к которой относятся 33 субъекта Российской Федерации. В числе таких регионов 9 регионов, которые в 2022 г. относились к типу рынка жилья «жилье доступно» (Курганская, Брянская, Липецкая, Челябинская, Ульяновская, Ярославская области, Республика Коми, Республика Дагестан, Кабардино-Балкарская Республика), 22 региона с типом рынка жилья «жилье не очень доступно»<sup>14</sup> и 2 региона с типом рынка жилья «приобретение жилья серьезно осложнено» (Иркутская и Калининградская области).

Ко **второй группе** можно отнести регионы, в которых в 2022 г. доступность жилья, напротив, повысилась, в соответствии с значениями всех трех показателей. К данной группе относятся 11 субъектов Российской Федерации: 10 регионов, которые в 2022 г. относились к типу рынка жилья «жилье доступно» (Ямало-Ненецкий автономный округ и Магаданская область - лидеры по уровню доступности жилья в 2022 г. по всем трем показателям, Архангельская область, Республика Саха (Якутия), Тюменская

---

<sup>14</sup> Самарская, Воронежская, Свердловская, Кировская, Калужская, Владимирская, Омская, Ростовская, Тверская, Саратовская, Нижегородская, Кемеровская, Рязанская области, Пермский край, Республика Марий Эл, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Адыгея, Республика Башкортостан, Республика Алтай, Алтайский край, Чувашская Республика.

область (без АО), Сахалинская область, Архангельская обл. (без АО), Тюменская область (без АО), Хабаровский край, Удмуртская Республика, Республика Ингушетия), а также Приморский край с типом рынка жилья «жилье не очень доступно».

К **третьей группе** можно отнести регионы, в которых доступность жилья по показателю КДЖ снизилась, а по показателям ДС и ИДПЖ, которые учитывают влияние ипотеки, - повысилась. К таким субъектам Российской Федерации относятся 10 субъектов Российской Федерации: Тюменская, Курская и Новгородская области и Республика Калмыкия с типом рынка жилья в 2022 г. «жилье доступно»; Пензенская область, Тульская область, Краснодарский край с типом рынка жилья «жилье не очень доступно»; Санкт-Петербург и Амурская область с типом рынка жилья «приобретение жилья существенно осложнено» и Москва с типом рынка жилья «жилье существенно недоступно» (единственный регион с таким типом жилья в 2022 г.).

И наконец, к **четвертой** группе можно отнести все другие регионы, в которых наблюдалась разнонаправленная динамика оцененных показателей доступности жилья. К этой группе относятся 23 субъекта Российской Федерации: 16 регионов в 2022 г. относились к типу рынка «жилье доступно»<sup>15</sup>, 7 регионов в 2022 г. относились к типу рынка «жилье не очень доступно», среди которых Ставропольский край, Республика Хакасия, Московская область, Республика Татарстан, Томская область, Волгоградская область, Ленинградская область. При этом в большинстве регионов четвертой группы (19 регионов) наблюдался рост КДЖ (снижение фундаментальной доступности жилья, то есть увеличение соотношения цен на жилье и доходов), снижение ИДПЖ (повышение требований к доходу, необходимому для получения ипотеки, относительно среднего семейного дохода) и рост ДС (небольшое увеличение доли семей, которым доступно приобретение

---

<sup>15</sup> Чеченская Республика, Ханты-Мансийский АО, Камчатский край, Смоленская область, Костромская область, Ивановская область, Вологодская область, Псковская область, Оренбургская область, Белгородская область, Тамбовская область, Республика Карелия, Астраханская область, Орловская область, Красноярский край, Новосибирская область.

стандартной квартиры с помощью ипотеки), что соответствует динамике рассматриваемых показателей по стране в целом. Как уже указывалось выше, разнонаправленная динамика показателей ДС и ИДПЖ, вероятно, связана с особенностями распределения населения по уровню среднедушевых доходов: увеличение в 2021 и в 2022 гг. доли населения с самыми высокими среднедушевыми доходами (свыше 60 тыс. рублей).

## **1.2. Дополнительные оценки доступности жилья**

В 2022 г. впервые, кроме оценки стандартных показателей доступности жилья, Фондом «Институт экономики города» также были проведены дополнительные расчеты с изменением некоторых исходных условий.

1. КДЖ, ИДПЖ и ДС были оценены исходя из показателя средней жилищной обеспеченности (общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя). То есть вместо общей площади стандартной квартиры (54 кв. м) в расчете использовалось среднее значение общей площади жилых помещений, приходящейся на одного жителя, умноженное на 3 человека.

2. КДЖ и ИДПЖ были оценены исходя из медианных среднедушевых денежных доходов населения. То есть в расчетных формулах вместо среднедушевых денежных доходов использовались медианные среднедушевые денежные доходы по данным Росстата<sup>16</sup>.

Периоды, за которые приведены дополнительные оценки, могут отличаться в зависимости от доступности данных Росстата.

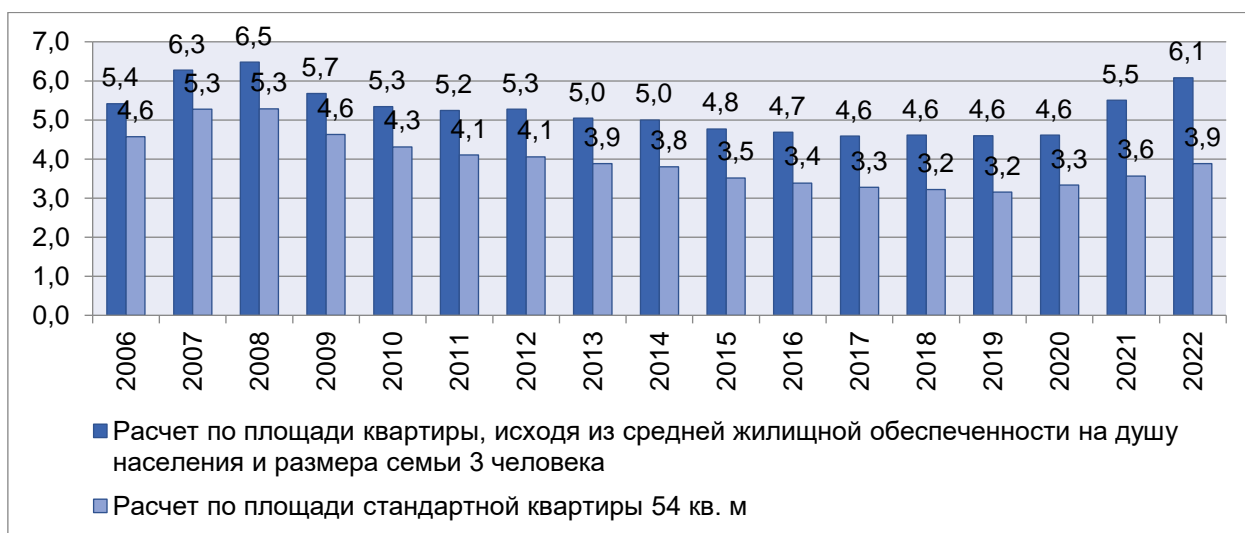
### ***Оценка доступности приобретения семьей из 3 человек квартиры исходя из средней жилищной обеспеченности в соответствующем году***

На рисунке 5 видно, что если для расчета КДЖ использовать среднюю жилищную обеспеченность по данным Росстата (в этом случае размер квартиры в 2006 г. составил 63,9 кв. м и далее увеличивался до 84,6 кв. м в

---

<sup>16</sup> Для ДС дополнительный показатель не рассчитывался, так как нет данных Росстата о распределении медианных среднедушевых доходов.

2022 г.), а не условный размер 54 кв. м, то значение показателя будет существенно выше (то есть доступность жилья ниже). Причем такой разрыв стабильно увеличивается с 1,18 раз в 2006 г. до 1,56 раза в 2022 г. вследствие постоянного роста средней жилищной обеспеченности. Таким образом, расчет КДЖ исходя из показателя средней жилищной обеспеченности в расчете на семью из 3 человек показывает, что рынок жилья в России в 2022 г. по международной классификации можно отнести к группе «жилье существенно недоступно», а не к группе «жилье не очень доступно» в случае применения площади квартиры 54 кв. м.

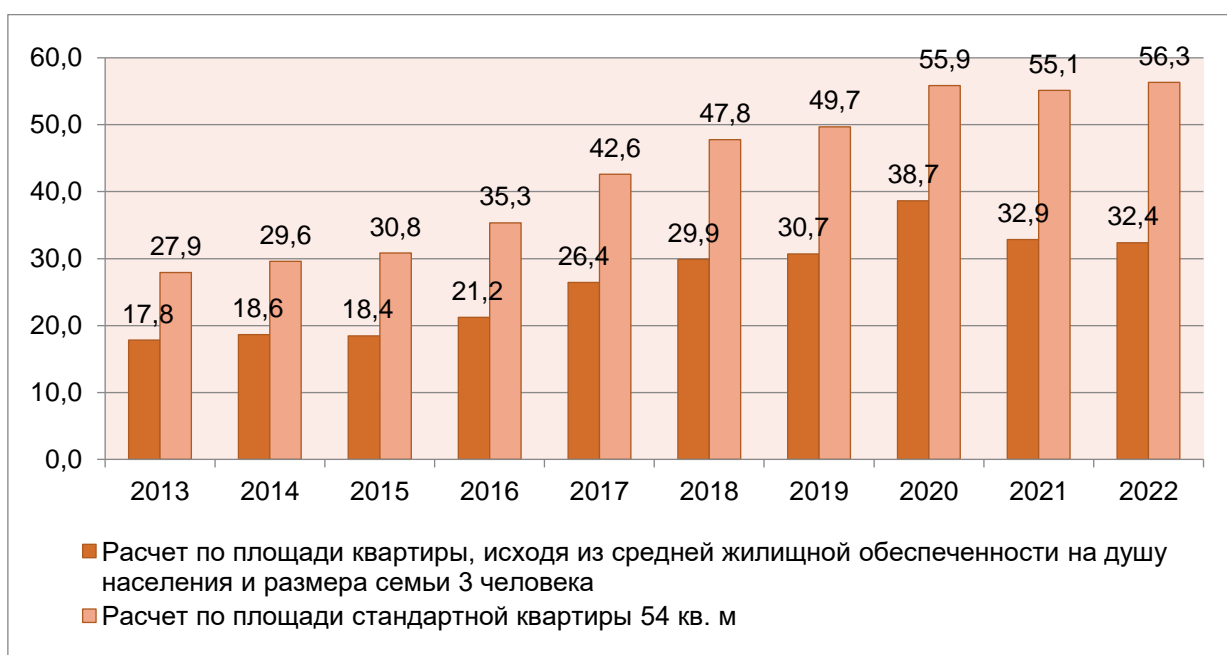


**Рисунок 5 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006 – 2022 гг. (по площади стандартной квартиры 54 кв. м и по площади квартиры, исходя из средней жилищной обеспеченности на душу населения в соответствующем году и размера семьи 3 человека)**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Значение показателя ДС также значительно ухудшается (снижается) при использовании в расчетах значений средней жилищной обеспеченности, а не площади стандартной квартиры в 54 кв. м (рисунок б). Так, в 2022 г. значение показателя ДС, рассчитанное исходя из средней жилищной обеспеченности в

1,7 раза ниже, чем исходя из площади стандартной квартиры 54 кв. м (32,4% вместо 56,3%). При этом в соответствии с такой альтернативной оценкой в 2022 г. наблюдается незначительное снижение ДС, а не рост, как при основном расчете. То есть при росте средней жилищной обеспеченности в 2022 году по сравнению с 2021 годом текущие условия ипотеки уже не обеспечивали повышение доли семей, которым доступности приобретение жилья с помощью ипотеки.

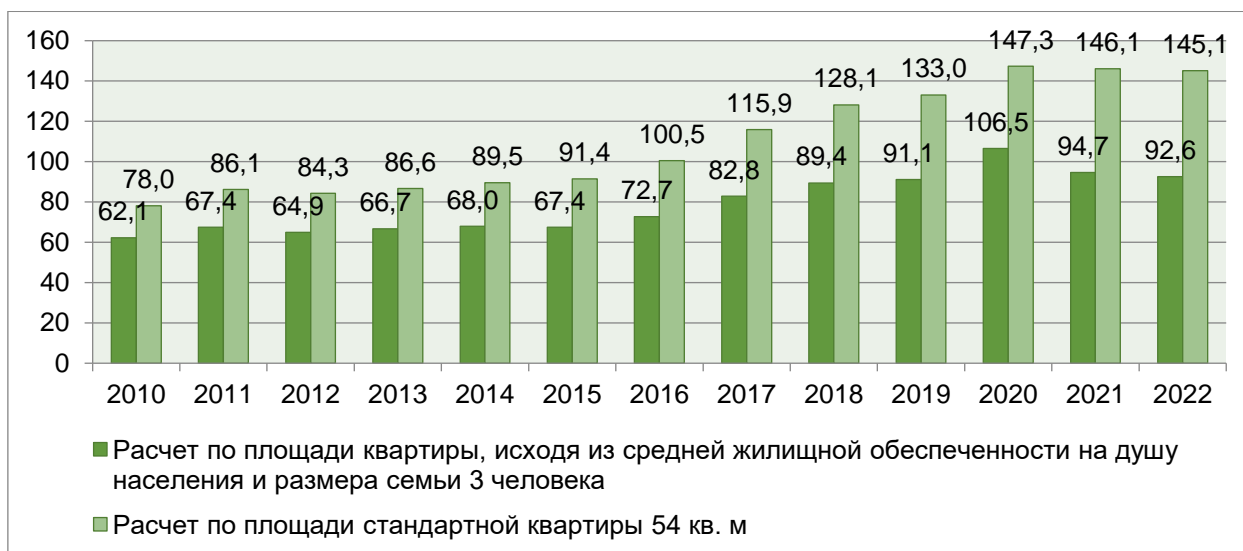


**Рисунок 6 – Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, в целом по Российской Федерации в 2013 – 2022 гг., процентов (по площади стандартной квартиры 54 кв. м и по площади квартиры, исходя из средней жилищной обеспеченности на душу населения в соответствующем году и размера семьи 3 человека)**

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

Значение показателя ИДПЖ при расчете исходя из средней жилищной обеспеченности в расчете на семью из 3 человек также значительно снижается по сравнению с расчетом в отношении площади стандартной квартиры 54 кв.

м: в 2022 году 92,6% вместо 145%. Отметим, что значение этого показателя менее 100% означает, что семья из 3 человек со среднедушевыми доходами не в состоянии приобрести в ипотеку квартиру с заданной площадью и других усредненных условиях (рисунок 7).



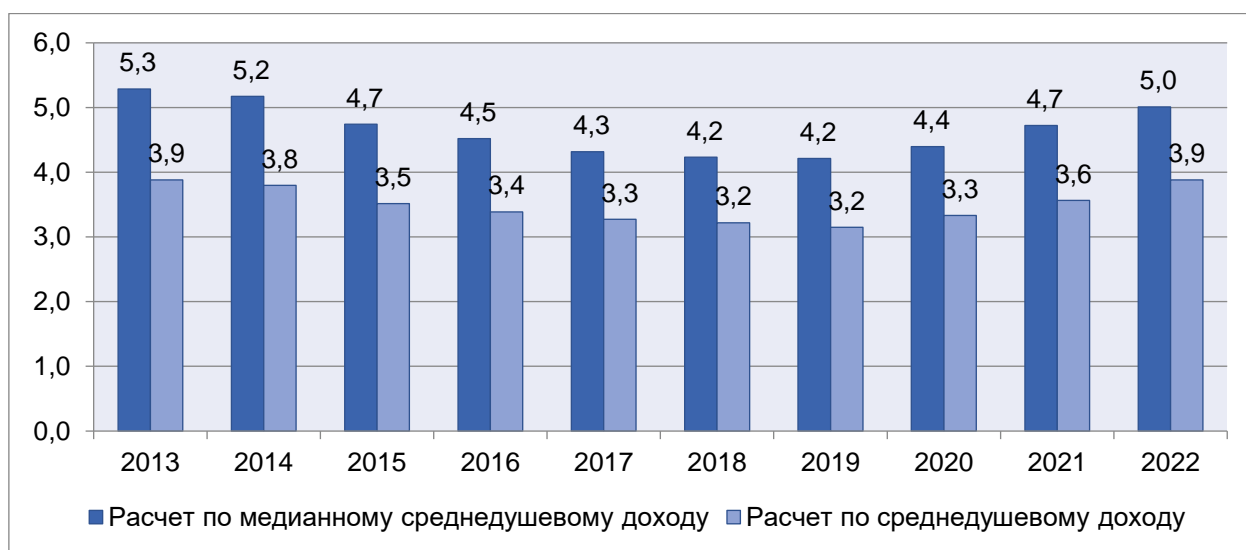
**Рисунок 7 – Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2010 – 2022 гг. (по площади стандартной квартиры 54 кв. м и по площади квартиры, исходя из средней жилищной обеспеченности на душу населения в соответствующем году и размера семьи 3 человека)**

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

***Оценка доступности приобретения семьей из 3 человек стандартной квартиры площадью 54 кв. м жилья исходя из медианных среднедушевых денежных доходов населения (КДЖ и ИДПЖ)***

Если при сохранении в расчете площади жилья 54 кв. м использовать для расчета КДЖ медианный среднедушевой доход по данным Росстата, а не среднедушевых денежных доходов, то значение показателя опять же получается выше (рисунок 8), хотя сохраняется относительная динамика данного показателя в период 2013 – 2022 гг. При таком расчете рынок жилья в России можно отнести по международной классификации (таблица 1) к

группе «приобретение жилья серьезно осложнено», а не к группе «жилье не очень доступно».



**Рисунок 8 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2013 – 2022 гг. (расчеты по среднему и по медианному среднему доходу)**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Значения показателя ИДПЖ (в отношении стандартной квартиры 54 кв. м) при расчете с использованием медианных средних доходов также значительно снижаются по сравнению с значениями, рассчитанными с использованием средних доходов (рисунок 9). При этом в 2022 г., несмотря на изменение методики, значение показателя остается выше 100%, то есть семья из трех человек с медианными средними доходами имеет необходимый объем доходов, чтобы приобрести стандартную квартиру в ипотеку при заданных усредненных условиях. Интересно также отметить, что при расчете с использованием средних доходов значение ИДПЖ в 2022 г. снизилось по сравнению с 2021 г., а при расчете с использованием медианных средних доходов – выросло, что связано с опережающей динамикой медианных средних доходов по сравнению с средними доходами в 2022 г.



**Рисунок 9 – Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2013 – 2022 гг. (расчеты по среднему доходу и по медианному среднему доходу)**

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

***Оценка доступности приобретения семьей из 3 человек квартиры исходя из средней жилищной обеспеченности в соответствующем году и медианных среднелюшевых денежных доходов населения (КДЖ и ИДПЖ)***

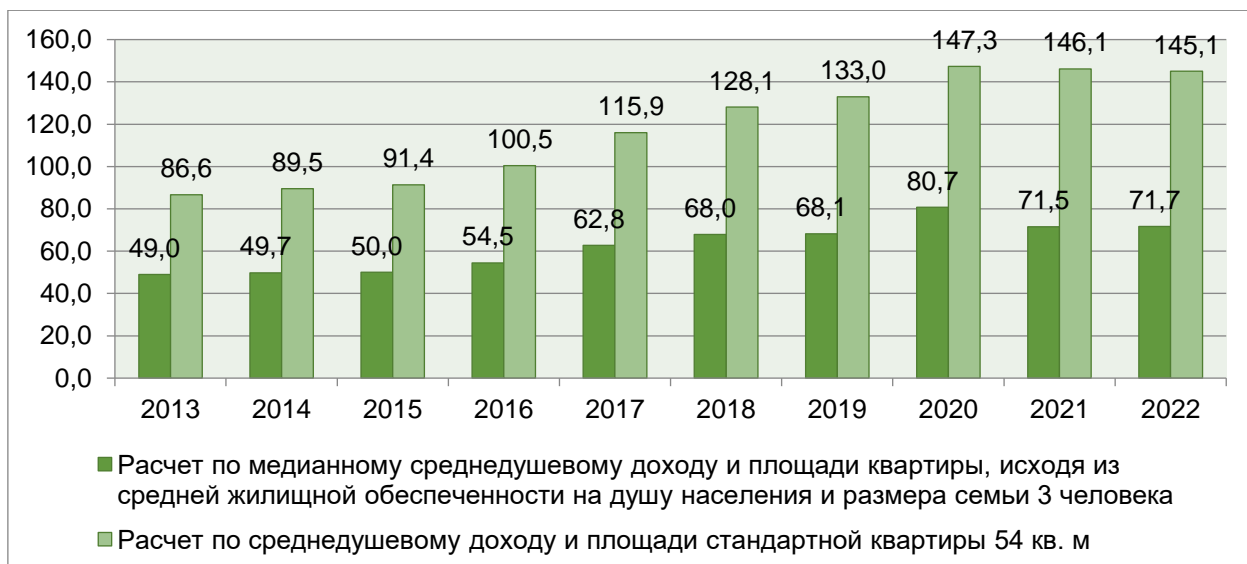
Было также произведено расчет КДЖ (рисунок 10) и ИДПЖ (рисунок 11) исходя из средней жилищной обеспеченности в соответствующем году и медианных среднелюшевых денежных доходов населения. По обоим показателям при таком расчете доступность жилья снижается вдвое.





**Рисунок 10 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2013 – 2022 гг. (расчеты по среднему доходу и площади стандартной квартиры 54 кв. м и по медианному среднему доходу и площади квартиры, исходя из средней жилищной обеспеченности на душу населения в соответствующем году и размера семьи 3 человека)**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.



**Рисунок 11 – Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2013 – 2022 гг. (расчеты по среднему доходу и площади стандартной квартиры 54 кв. м и по медианному**

**среднедушевому доходу и площади квартиры, исходя из средней жилищной обеспеченности на душу населения в соответствующем году и размера семьи 3 человека)**

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

Проведенные модифицированные варианты оценок показателей доступности жилья показали, во-первых, существенную зависимость абсолютных значений таких оценок от исходных предпосылок, а во-вторых, что возможно важнее, довольно устойчивую относительную динамику таких показателей в период 2013 – 2022 гг. (лишь за некоторыми небольшими отклонениями).

Рассмотренные дополнительные показатели доступности жилья также были рассчитаны для субъектов Российской Федерации. Ознакомиться с результатами расчета можно по [ссылке](#).

## **2. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2010 г. - I кв. 2023 г.**

Фонд «Институт экономики города» начиная с 2018 года ведет мониторинг изменения значений КДЖ в 17 крупнейших городских агломерациях России на основе данных из открытых источников<sup>17</sup>. Поскольку официальная статистика не предоставляет данные о стоимости жилья в отдельных муниципальных образованиях, то в рамках исследования используются открытые данные о предложениях жилья на продажу. Для интерпретации КДЖ в агломерациях также используется международная классификация рынков жилья по критерию доступности из таблицы 1.

---

<sup>17</sup> Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г. Фонд «Институт экономики города», 2022 г. URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost\\_zhilya\\_v\\_krupneishih\\_gorodskih\\_aglomeraciyah\\_rossii\\_v\\_i\\_i\\_kv.\\_2022\\_g.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeraciyah_rossii_v_i_i_kv._2022_g.pdf) (Дата обращения: 20.06.2023)

В таблице 4 представлены актуализированные оценки КДЖ на ретроспективный период 2018 – 2021 гг., а также оценки на 2022 г.<sup>18</sup> и I кв. 2023 г. (с поквартальными оценками за 2018 – 2023 гг. можно ознакомиться по [ссылке](#)). Актуализированные оценки за ретроспективный период проведены на основе самых актуальных данных Росстата и могут несколько отличаться от оценок, опубликованных ранее по нескольким причинам. Во-первых, в отдельных случаях были скорректированы границы агломераций (состав муниципальных образований)<sup>19</sup>. Во-вторых, актуальные данные Росстата могут отличаться от ранее опубликованных данных Росстата или же при проведении оперативных расчетов ранее данные Росстата отсутствовали и проводилась некоторая дооценка показателей.

---

<sup>18</sup> КДЖ в большинстве крупнейших агломераций ниже, чем приведенные оценки КДЖ по России, так как используется медианная цена квартиры, площадь которой значительно ниже 54 кв. м., и составляет около 49 кв. м.

<sup>19</sup> Границы были скорректированы для следующих агломераций: Краснодарской, Нижегородской, Красноярской, Казанской, Воронежской, Санкт-Петербургской, Новосибирской, Челябинской и Владивостокской, так как были внесены изменения в документы стратегического и/или территориального планирования субъектов Российской Федерации, на территории которых расположены соответствующие агломерации. Однако значение показателя КДЖ в 2019-2021 гг. по ранее полученным и актуализированным оценкам сопоставимы, так как корректировка границ не приводит к существенному отклонению показателей, которые используются для расчета КДЖ (возможные отклонения КДЖ: Краснодарская, Красноярская, Казанская, Санкт-Петербургская, Новосибирская - до 0,05, Воронежская - до 0,1, Нижегородская - до 0,2, Владивостокской - до 0,3). В Самарско-Тольяттинской и Челябинской агломерациях были добавлены муниципальные образования. Оценка количества предложений о продаже жилья по открытым данным в добавленных муниципальных образованиях показала, что медианная цена также изменяется незначительно, так как количество объявлений по добавленным муниципальным образованиям составляет менее 1,5% от всех объявлений о продаже жилья в агломерациях.

**Таблица 4 – Коэффициент доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России  
(агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за I кв. 2023 г.)**

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	I кв. 2023 г.	Уровень доступности жилья по международной классификации по данным за I кв. 2023 г.
1	Екатеринбургская	2,0	2,1	2,3	2,7	2,8	3,2	Жилье не очень доступно
2	Самарско-Тольяттинская	2,4	2,5	2,4	2,5	2,7	3,5	Жилье не очень доступно
3	Нижегородская	2,1	2,1	2,3	2,8	3,0	3,6	Жилье не очень доступно
4	Воронежская	2,1	2,1	2,3	2,9	3,1	3,6	Жилье не очень доступно
5	Ростовская	2,4	2,4	2,4	2,7	3,0	3,7	Жилье не очень доступно
6	Уфимская	2,7	2,8	2,9	3,3	3,3	3,8	Жилье не очень доступно
7	Челябинская	2,3	2,3	2,1	2,4	2,7	3,8	Жилье не очень доступно
8	Краснодарская	1,9	2,0	2,1	3,0	3,0	3,9	Жилье не очень доступно
9	Владивостокская	2,6	3,2	3,6	3,8	3,5	4,0	Жилье не очень доступно
10	Пермская	2,3	2,6	2,7	3,2	3,3	4,0	Жилье не очень доступно
11	Саратовская	2,3	2,4	2,4	2,8	3,4	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
12	Новосибирская	2,4	2,7	2,9	3,2	3,3	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
13	Волгоградская	2,7	2,7	2,7	3,0	3,1	4,4	Приобретение жилья серьезно осложнено
14	Красноярская	2,6	2,8	3,0	3,5	3,5	4,4	Приобретение жилья серьезно осложнено
15	Казанская	2,7	3,0	3,0	3,7	4,1	5,2	Жилье существенно недоступно
16	Московская	3,4	3,7	4,1	4,8	4,9	5,7	Жилье существенно недоступно
17	Санкт-Петербургская	3,9	4,1	4,5	4,9	5,0	5,9	Жилье существенно недоступно
<b>Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации</b>		<b>2,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>4,0</b>	<b>Жилье не очень доступно</b>

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о среднедушевых доходах населения, медианных среднедушевых доходах населения, среднемесячной номинальной начисленной заработной плате работников и открытым данным о предложениях жилья на продажу.

За период наблюдений 2018 г. – I кв. 2023 г. в 17 крупнейших городских агломерациях наблюдается устойчивая тенденция снижения доступности жилья (КДЖ повышался). При этом, если в 2019 – 2020 гг. снижение доступности жилья наблюдалось только в ряде агломераций, то в 2021 г. доступность жилья снизилась во всех агломерациях. В 2022 г. общая тенденция снижения доступности жилья в агломерациях в основном сохранилась, хотя в ряде агломераций доступность жилья выросла (например, во Владивостокской агломерации) или осталась на уровне 2021 г. (например, в Краснодарской, Красноярской и Уфимской агломерациях). По предварительным оценкам в I кв. 2023 г. во всех 17 агломерациях доступность жилья снизилась по сравнению с 2022 г. (однако, окончательные выводы о доступности жилья в 2023 г. можно будет сделать только по итогам года).

Если интерпретировать полученные оценки в соответствии с принятой классификаций, то, если в 2018 году рынки жилья 15 агломераций относились к типу «жилье доступно», а в 2021 уже только 6 агломераций. По предварительным оценкам на I кв. 2023 г. ни в одной агломерации рынок жилья нельзя отнести к категории «жилье доступно».

В таблице 4 также приведены значения КДЖ для медианной агломерации в каждом году, которые также показывают динамику снижения доступности жилья (в 2018 г. КДЖ составил 2,4, в 2022 г. – 3,3, а в I кв. 2023 г. – 4,0. То есть в 2022 г. впервые за период наблюдений рынок жилья в медианной агломерации можно отнести к категории «жилье не очень доступно».

Во многих зарубежных агломерациях (в таблице 5 для сравнения выбраны 8 зарубежных агломераций разного размера) значения КДЖ существенно выше (доступность жилья ниже), чем в крупнейших агломерациях России, что связано и с большей площадью жилья, и с более высокими ценами на жилье относительно доходов. Следует отметить, что после снижения доступности в 2020 – 2021 гг. доступность жилья начала повышаться в 2022 г. во многих крупнейших зарубежных агломерациях (среди

представленных в таблице 5 зарубежных агломераций КДЖ в 2022 г. снизился по сравнению с 2021 г. в 6 агломерациях из 8).

При этом, если сопоставить полученные оценки в отношении российских агломераций (таблица 4) с последними данными о КДЖ в крупнейших зарубежных агломерациях (таблица 5), то можно сделать вывод о сохранении для большинства городских агломераций России более высокой в сравнении с зарубежными агломерациями 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 примерно на уровне Сингапура и Дублина.

**Таблица 5 – Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях**

Городская агломерация	Коэффициент доступности жилья					
	2010 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Нью-Йорк	6,1	5,5	5,4	5,9	7,1	7,1
Лондон	7,2	8,3	8,2	8,6	8,0	8,7
Сингапур	-	4,6	4,6	4,7	5,8	5,3
Гонконг	11,4	20,9	20,8	20,7	23,2	18,8
Торонто	5,1	8,3	8,6	9,9	10,5	9,5
Дублин	4,8	4,8	4,7	5,4	5,7	5,1
Окленд	6,4	9,0	8,6	10,0	11,2	10,7
Мельбурн	9,0	9,7	9,5	9,7	12,1	9,9

Источник: Cox W. (2021-2023). Demographia international housing affordability; Cox W., Pavletich H. (2019-2020). Demographia international housing affordability; Cox W., Pavletich H., Kotkin J. (2011). Demographia international housing affordability. URL: <http://www.demographia.com/db-dhi-index.htm> (Дата обращения: 20.06.2023)

Исходя из предположения, что в период до 2018 г. медианные цены на жилье в агломерациях изменялись с теми же темпами, что и средняя цена за 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках в соответствующих субъектах Российской Федерации, можно произвести оценку КДЖ за ретроспективный период 2010-2017 гг., чтобы рассмотреть более долгосрочную динамику

доступности жилья в агломерациях. Результаты расчетов представлены в таблице 6. Анализ показывает, что несмотря на снижение доступности жилья в 2019-2022 гг., доступность жилья в 2022 г. в 13 из 17 рассматриваемых агломераций была выше, чем в 2010 г.

**Таблица 4 – Коэффициент доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России в 2010 – 2022 гг. (агломерации проранжированы в порядке изменения КДЖ в процентах в 2010-2022гг.: от наибольшего снижения к наибольшему увеличению)**

№	Агломерация	КДЖ, ед. (2010 г.)	КДЖ, ед. (2022 г.)	Изменение КДЖ, ед. (2010-2022 гг.)	Изменение КДЖ, % (2010-2022 гг.)	Тенденция 2010-2022 гг.*
1	Пермская	2,5	3,3	0,8	31,5	Значительное снижение доступности жилья
2	Казанская	3,9	4,1	0,2	6,0	Незначительное снижение доступности жилья
3	Московская	4,7	4,9	0,2	3,5	Незначительное снижение доступности жилья
4	Красноярская	3,5	3,5	0,0	0,6	Незначительное снижение доступности жилья
5	Саратовская	3,4	3,4	0,0	-1,0	Незначительное повышение доступности жилья
6	Уфимская	3,3	3,3	-0,1	-1,6	Незначительное повышение доступности жилья
7	Нижегородская	3,1	3,0	-0,1	-4,1	Незначительное повышение доступности жилья
8	Екатеринбургская	2,9	2,8	-0,1	-4,1	Незначительное повышение доступности жилья
9	Краснодарская	3,1	3,0	-0,2	-5,4	Незначительное повышение доступности жилья
10	Челябинская	3,0	2,7	-0,3	-11,3	Незначительное повышение доступности жилья
11	Воронежская	3,5	3,1	-0,4	-11,5	Незначительное повышение доступности жилья
12	Владивостокская	4,0	3,5	-0,5	-11,5	Незначительное повышение доступности жилья
13	Новосибирская	3,8	3,3	-0,5	-13,4	Незначительное повышение доступности жилья
14	Санкт-Петербургская	6,0	5,0	-1,0	-16,3	Значительное повышение доступности жилья
15	Волгоградская	3,8	3,1	-0,7	-18,3	Значительное повышение доступности жилья
16	Самарско-Тольяттинская	3,4	2,7	-0,7	-19,6	Значительное повышение доступности жилья
17	Ростовская	4,1	3,0	-1,1	-27,0	Значительное повышение доступности жилья
<b>Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации</b>		<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>Незначительное повышение доступности жилья</b>

\* Рост КДЖ на 0 - 15% – незначительное снижение доступности жилья.

Рост КДЖ более чем на 15% – значительное снижение доступности жилья.

Снижение КДЖ на 0 - 15% – незначительное повышение доступности жилья.

Снижение КДЖ более чем на 15% – значительное повышение доступности жилья.



Что касается будущих тенденций доступности жилья в агломерациях, то одним из факторов может стать смещение спроса в сторону более просторного жилья, так как в настоящий момент рынки жилья насыщены малогабаритными квартирами. В таблице 5 представлена средняя площадь одно- и двухкомнатных квартир в строящихся многоквартирных домах, а также доля площади таких квартир от общей площади жилья в строящихся многоквартирных домах в субъектах Российской Федерации, в которых расположены 17 крупнейших городских агломераций. В рассматриваемых регионах в среднем площадь однокомнатных квартир составляет 36 кв. м, а двухкомнатных – 56 кв. м, при этом доля одно- и двухкомнатных квартир от общей площади строящегося жилья составляет в среднем 76,6% (в том числе однокомнатных – 39,1%, а двухкомнатных – 37,5%).

**Таблица 5 – Средняя площадь одно- и двухкомнатных квартир в строящихся многоквартирных домах и их доля от общей площади строящегося жилья в многоквартирных домах, кв. м и %**

№	Агломерация	Регион	Средняя площадь квартиры в строящихся многоквартирных домах, кв. м		Доля от общей площади строящегося жилья в многоквартирных домах, %		
			однокомнатные	двухкомнатные	однокомнатные	двухкомнатные	итого
1	Владивостокская	Приморский край	43,2	57,4	57,8	27,9	85,8
2	Волгоградская	Волгоградская область	39,5	56,5	37,2	41,2	78,4
3	Воронежская	Воронежская область	35,4	60,0	42,8	37,1	79,9
4	Екатеринбургская	Свердловская область	34,8	57,0	41,3	36,6	77,9
5	Казанская	Республика Татарстан	37,3	57,6	35,5	40,7	76,2
6	Краснодарская	Краснодарский край	35,3	58,6	50,5	35,6	86,1
		Республика Адыгея	34,8	58,1	52,1	38,1	90,2
7	Красноярская	Красноярский край	36,9	54,8	22,5	43,8	66,3
8	Московская	г. Москва	34,8	55,5	29,0	37,0	66,0
		Московская область	33,3	50,1	33,6	41,1	74,7
9	Нижегородская	Нижегородская область	38,3	59,8	34,9	40,9	75,8
10	Новосибирская	Новосибирская область	37,9	56,0	38,0	34,8	72,9
11	Пермская	Пермский край	33,7	48,2	24,4	35,7	60,1
12	Ростовская	Ростовская область	36,3	56,6	42,7	33,5	76,3
13	Самарско-Тольяттинская	Самарская область	39,6	62,1	35,6	40,0	75,6
14	Санкт-Петербургская	г. Санкт-Петербург	32,0	58,4	50,0	30,8	80,8
		Ленинградская область	32,5	54,7	58,3	29,7	88,0
15	Саратовская	Саратовская область	38,6	59,9	33,5	42,3	75,7
16	Уфимская	Республика Башкортостан	35,4	53,0	36,1	39,2	75,3
17	Челябинская	Челябинская область	37,4	51,8	26,0	44,2	70,3
<b>Среднее</b>			<b>36,3</b>	<b>56,3</b>	<b>39,1</b>	<b>37,5</b>	<b>76,6</b>

Источник: расчет по данным о проектных декларациях по многоквартирному жилищному строительству портала наш.дом.рф. URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D1%84%D0%B8%D1%8F/> (Дата обращения: 01.08.2023)

## **Заключение**

Начиная с 2020 года в России в целом, а на наиболее активных рынках жилья крупнейших городских агломераций еще ранее наблюдается тренд снижения фундаментальной доступности жилья (относительно медианных и средних доходов жилье становится дороже). С одной стороны, это ведет к постепенному сокращению жилищного потребления, а также ограничивает возможности по улучшению жилищных условий граждан (просторности проживания и качества жилья, а также окружающей его среды), а с другой стороны, может создать стимулы для развития конкуренции в жилищном строительстве (ведь борьба за потребителя в таких условиях обостряется).

В настоящей публикации впервые представлены дополнительные оценки доступности жилья, которые демонстрируют значительно более низкий уровень доступности жилья (как фундаментальной, так и с учетом доступности ипотеки) при переходе оценок доступности приобретения жилья семьей из 3 человек относительно стандарта 18 кв. м на человека (54 кв. м на семью из 3 человек) к средней жилищной обеспеченности на человека (в России в 2022 г. – 28,2 кв. м). Это говорит о том, что доступность приобретения условного стандартного жилья площадью 54 кв. м не просто снижается в последние годы, но и сами параметры такого «доступного стандартного жилья» все больше отличаются даже от средних параметров текущей жилищной обеспеченности (например, 18 кв. м на человека, или 54 кв. м на семью из 3 человек, более или менее доступно: КДЖ равен 3,9 по России в целом, а вот 28,2 кв. м на человека, или 84,6 кв. м на семью из 3 человек, – уже недоступно: КДЖ равен 6,1 по России в целом).

Реализация с 2020 года ипотечных программ с государственной поддержкой пока позволяет гражданам со средними доходами и выше средних и сбережениями приобретать жилье, в том числе с учетом приобретения лишь дополнительных квадратных метров и продажи имеющегося жилья. Однако возможности получения ипотечных жилищных кредитов гражданами с доходами ниже средних ограничены, так как их абсолютные доходы не

позволяют им обслуживать ипотечные кредиты, не уменьшая свой остаточный доход до двух прожиточных минимумов на человека и ниже<sup>20</sup>.

Второй важный аспект заключается в высоких системных рисках для рынков жилья и ипотеки в будущем, когда отмена государственных программ льготной ипотеки будет возможна только с риском всплеска цен и сжатия рыночного спроса на жилье.

Таким образом, как уже отмечалось в более ранних публикациях<sup>21</sup>, крупнейшие рынки жилья в России вошли в новый цикл, который характеризуется относительно низкой фундаментальной доступностью жилья (а не высокой, как это было в предыдущие 10 лет), несмотря на все еще в среднем скромные размеры приобретаемых жилых единиц. Приобретение же более просторного жилья как сегодня, так и в будущем будет доступно группам граждан с устойчиво растущими и существенно опережающими средний уровень доходами.

В средне- и долгосрочном периодах приоритетом государственной политики в сфере повышения доступности жилья, на наш взгляд, должна стать поддержка развития иных форм жилищного потребления, не связанных с активным увеличением объема долгосрочных долговых обязательств граждан. Такая поддержка должна быть ориентирована в первую очередь на граждан с доходами ниже средних, в том числе с низкими доходами, и быть направлена на развитие на урбанизированных территориях институционального найма жилья (коммерческого, некоммерческого, с правом выкупа и т.д.) и жилищной кооперации, а на сельских территориях и в малых городах – на развитие индивидуального жилищного строительства.

---

<sup>20</sup> Жилищная потребность и спрос на жилье в России. Фонд «Институт экономики города», 2022 г. URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/zhilishchnaya\\_potrebnost\\_i\\_spros\\_na\\_zhile\\_v\\_rossii\\_oktyabr\\_2022.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/zhilishchnaya_potrebnost_i_spros_na_zhile_v_rossii_oktyabr_2022.pdf) (Дата обращения: 20.06.2023)

<sup>21</sup> Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г. Фонд «Институт экономики города», 2022 г. URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost\\_zhilya\\_v\\_krupneishih\\_gorodskih\\_aglomeracijah\\_rossii\\_v\\_i\\_ii\\_kv.\\_2022\\_g.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeracijah_rossii_v_i_ii_kv._2022_g.pdf) (Дата обращения: 20.06.2023)