

Доступность жилья в городах России: под давлением дисбалансов



ТАТЬЯНА ПОЛИДИ

Вице-президент
Фонда «Институт
экономики города»,
канд. экон. наук

Фонд «Институт экономики города» на протяжении 15 лет ведёт мониторинг доступности приобретения жилья по России и субъектам Российской Федерации, а также в последние 7 лет — по крупнейшим городским агломерациям.

По результатам мониторинга в дополнение к традиционным показателям мы впервые в 2024 году опубликовали новые оценки¹ доступности жилья в 734 малых, средних, больших и крупнейших городах России, полученные на основе данных СберИндекс.

Также в ходе исследования мы определили коэффициенты доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России, полученные на основе данных о медианных ценах предложения жилья, предоставленных Яндекс Недвижимость.

В целом по России за всё время наблюдений мы отмечаем два периода с разными трендами. Если с 2009 по 2019 г. наблюдался устойчивый рост доступности жилья, то в 2020-2022 годах произошёл разворот, и тренд изменился на снижение доступности жилья.

Разворот долгосрочного тренда

До 2019 года наблюдался устойчивый рост доступности жилья, но в 2020 году эта тенденция изменилась на противоположную.

В 2023 году наблюдалось некоторое повышение фундаментальной доступности жилья в России в целом и в большинстве субъектов РФ по сравнению с 2022 годом. Это связано с замедлением темпов роста цен на жильё относительно роста доходов населения. Однако пока рано говорить о переломе тренда снижения доступности жилья, наблюдавшегося в предыдущие три года.

Доля семей, имеющих возможность приобрести жильё с помощью собственных и заёмных средств, снизилась в прошлом году до 54,5% по сравнению с 56,3% годом ранее. Снижение связано с повышением средневзвешенных ставок по ипотеке вследствие роста ключевой ставки Банка России. Значение показателя в 2023 году оказалось даже ниже уровня 2020 года (55,9%).

Индекс доступности приобретения жилья (ИДПЖ) в 2023 году снизился по сравнению с 2020 годом. Снижение ИДПЖ отмечено более чем в половине субъектов Российской Федерации. Это указывает на общее снижение доступности ипотечного кредитования.

При этом, несмотря на колебания, общая доступность жилья в 2023 году оценивается выше, чем в 2006-2008 годах.

Снижение фундаментальной доступности жилья

В последние годы наблюдается снижение соотношения доходов населения и цен на жильё.

Снижение фундаментальной доступности жилья в регионах России характеризуется следующими изменениями:

Рост коэффициента доступности жилья (КДЖ).

Коэффициент показывает, за сколько лет семья со средним доходом может накопить на покупку стандартной квартиры площадью 54 кв. м (при наличии данных оценивается не квартира с фиксированной площадью, а квартира с медианной ценой на рынке).

Увеличение значения КДЖ означает снижение доступности жилья. В большинстве регионов наблюдался рост КДЖ в период 2020-2023 годов.

Опережающий рост цен на жильё. Цены на жильё росли быстрее, чем доходы населения. Например, в крупнейших городах-центрах агломераций средний рост цен на жильё в 2020-2023 гг. составил 72,1%, в то время как рост доходов — только 28,5%.

Изменение доступности ипотеки. Несмотря на льготные программы, общая доступность ипотеки снизилась из-за роста цен на жильё. Индекс доступности приобретения жилья (ИДПЖ) снизился в большинстве регионов России в 2020-2023 гг.

Долгосрочные последствия. Снижение фундаментальной доступности жилья привело к увеличению срока накопления на покупку жилья (с ипотекой или без). Это может повлиять на демографические показатели, рынки труда в городах и регионах, однако может и создать положительный импульс для роста конкуренции застройщиков за потребителя.

Влияние на рынок аренды. В некоторых городах и агломерациях снижение доступности покупки жилья привело к росту спроса на аренду.

Пространственная дифференциация

Сохраняется значительная дифференциация доступности жилья по территории страны.

В 2023 году значения регионального коэффициента доступности жилья варьировались от 1,0 в Ямало-Ненецком АО до 4,4 в Амурской области.

В 2023 году значения коэффициента доступности жилья в 17 крупнейших агломерациях варьировались от 2,9 в Екатеринбургской до 4,9 в Санкт-Петербургской.

На основе данных о коэффициенте доступности жилья за 2023 год из 734 городов России (из которых 231 входят в состав 35 крупнейших городских агломераций, а 503 — города вне таких агломераций (159 — большие и средние, 344 — малые), представленных в исследовании ИЭГ, можно выделить рынки жилья с лучшей и худшей доступностью жилья.

В крупных агломерациях средний КДЖ в 2023 г. — 2,9, а вне таких агломераций, в больших и средних городах — 2,5, а в малых городах — 1,9. В 2023 г. доступность жилья во всех группах городов снизилась по сравнению с 2020 г.

Влияние льготной ипотеки

Введение льготной ипотеки оказало существенное влияние на доступность жилья в разных регионах России, причём это влияние было неоднозначным.

Реализация программ льготной ипотеки оказала двойное влияние: с одной стороны, ипотека повысила доступность приобретения жилья с помощью кредита, с другой — способствовала росту цен на жильё.

В 2020 году введение льготной ипотеки изначально повысило доступность приобретения жилья с помощью кредита. Показатель доли семей, имеющих возможность приобрести жильё с помощью собственных и заёмных средств (ДС), по России в целом вырос до 55,9%.

При этом льготная ипотека стимулировала спрос на жильё, что привело к росту цен на недвижимость.

1 См. регулярно обновляемую страницу сайта ИЭГ, посвящённую исследованиям доступности жилья «Мониторинг доступности жилья в России, а также в разрезе регионов и крупнейших городских агломераций». URL: <https://urbaneconomics.ru/research/project/monitoring-dostupnosti-zhilya-v-rossii-takzhe-v-razreze-regionov-i-krupneyshih>



Средние, максимальные и минимальные значения коэффициента доступности жилья в городах различных типов



Источник: составлено экспертами Института экономики города СберИндекс и Росстата.

Чем выше численность населения рассматриваемого города, тем ниже доступность жилья (выше среднее значение КДЖ). В соответствии со средними значениями КДЖ самая низкая доступность жилья наблюдается в группе крупнейших городов — центров городских агломераций, а самая высокая доступность — в малых городах вне крупных городских агломераций.

В 2021–2022 годах во многих регионах наблюдался значительный рост цен на жильё, превышающий темпы роста доходов населения. Влияние льготной ипотеки было неравномерным в разных регионах. В крупных городах и агломерациях эффект роста цен был более выраженным, что привело к снижению общей доступности жилья. В менее крупных городах с менее активным рынком жилья эффект был менее заметным.

Под воздействием ипотеки в большинстве регионов КДЖ вырос в 2020–2023 годах, что означает снижение фундаментальной доступности жилья. Например, в Московской агломерации КДЖ вырос с 4,1 в 2020 году до 4,9 в 2023 году.

Безусловно, эффект воздействия льготной ипотеки различался в зависимости от типов городов. В крупнейших городах-центрах агломераций наблюдался наибольший рост цен и, соответственно, снижение доступности жилья. В малых городах вне агломераций эффект был менее выраженным, и доступность жилья оставалась относительно высокой.

Однако в целом по стране доступность жилья с учётом ипотеки (показатель ДС) снизилась до 54,5% в 2023 году, при этом в отдельных регионах наметилась тенденция к стабилизации или даже небольшому повышению доступности жилья.

Льготная ипотека в первую очередь стимулировала спрос на новое жильё, что привело к росту цен на первичном рынке. В некоторых регионах это вызвало дисбаланс между ценами на первичном и вторичном рынках.

Льготная ипотека сделала жильё более доступным для семей с доходами выше среднего. Однако для семей с низкими или невысокими доходами доступность жилья могла снизиться из-за общего роста цен, для таких семей как до программы льготной ипотеки, так и впоследствии жильё оставалось недоступным.

Крупнейшие города и агломерации

В крупнейших городских агломерациях доступность жилья, как правило, ниже, чем в малых и средних городах.

Крупнейшие города и агломерации, как правило, характеризуются более низкой доступностью жилья. С 2018 по 2023 год в крупнейших городских агломерациях с населением более 1 млн чел. наблюдалась тенденция снижения доступности жилья. КДЖ в медианной агломерации вырос с 2,4 в 2018 году до 3,5 в 2023 году.

Различия между агломерациями. Наблюдаются существенные различия в доступности жилья между разными агломерациями. Например, в 2023 году КДЖ варьировался от 2,9 в Екатеринбургской агломерации до 4,9 в Санкт-Петербургской.

Более низкая доступность жилья в центрах агломераций. В крупнейших городах-центрах агломераций наблюдается самая низкая доступность жилья. Например, в Казани и Иркутске коэффициент доступности жилья (КДЖ) в 2023 году составил 4,5 и 4,4 соответственно, что значительно выше среднего по стране.

Градиент цен от центра к периферии. Цены на жильё, как правило, снижаются по мере удаления от центра агломерации. Это создаёт разницу в доступности жилья между центральными и периферийными районами агломерации.

Влияние на пригородные зоны. Города-спутники и пригородные зоны крупных агломераций часто показывают более высокую доступность жилья, чем центр. Однако там доступность всё же ниже, чем в малых городах вне агломераций.

Влияние на рынок труда. Низкая доступность жилья в агломерациях может усиливать жилищные проблемы работников низкооплачиваемых профессий и создавать напряжение на рынке труда.

Развитие новых форматов жилья. В агломерациях чаще появляются новые форматы жилья (например, арендное жильё), что может частично компенсировать проблему низкой фундаментальной доступности жилья.





1

Необходимо тщательно оценивать влияние льготных ипотечных программ на цены и корректировать их параметры для предотвращения чрезмерного роста цен на недвижимость.

2

Рекомендуется уделить особое внимание развитию малоэтажной жилой застройки в малых городах и сельской местности, а также наёмного жилищного фонда социального использования и жилищной кооперации в крупных городах.

5

Важно принять меры по стимулированию конкуренции между застройщиками, в том числе за счёт снижения барьеров входа на рынок для новых компаний.

8

Рекомендуется разработать дополнительные меры поддержки для категорий граждан, для которых жильё стало менее доступным в последние годы.

Что делать:

10 рекомендаций по улучшению жилищной политики

Анализ результатов проведённого исследования позволяет сформулировать некоторые рекомендации по исправлению дисбалансов, создающих препятствия для повышения доступности жилья.

3

Необходимо усилить поддержку инфраструктурного обеспечения индивидуального жилищного строительства для повышения его качества и комфортности.

4

Рекомендуется разработка и внедрение антиинфляционных мер на рынках жилья, направленных на ограничение роста цен и сокращение затрат в жилищном строительстве.

6

Рекомендуется установление прозрачных и чётких правил определения инфраструктурных обязательств застройщиков жилья.

7

Необходимо учитывать различные жилищные потребности и возможности граждан в крупных и в малых городах, в сельской местности при разработке и реализации жилищной политики.

9

Важно продолжать регулярный мониторинг показателей доступности жилья и оперативно корректировать меры жилищной политики в соответствии с изменяющейся ситуацией.

10

Необходимо разработать долгосрочную стратегию повышения доступности жилья для домохозяйств с различными доходами и иными социально-экономическими характеристиками.

Как рассчитывается коэффициент доступности жилья (КДЖ):

1. Для России в целом и субъектов Российской Федерации:

КДЖ показывает, за сколько лет семья из 3 человек со среднедушевыми доходами сможет накопить на стандартную квартиру площадью 54 кв. м при условии сбережения всех своих доходов.

Формула расчёта:

$КДЖ = (\text{Средняя стоимость квартиры } 54 \text{ кв. м}) / (\text{Годовой доход семьи из } 3 \text{ человек}), \text{ где:}$

- Средняя цена квартиры = 54 кв. м × Средняя цена 1 кв. м общей площади жилых помещений на первичном и вторичном рынках
- Годовой доход семьи = Среднедушевой месячный доход × 12 месяцев × 3 человека

Расчёт по данным Росстата

2. Для городских агломераций:

КДЖ рассчитывается как отношение медианной цены жилой единицы на рынке к медианному семейному доходу.

Формула расчёта:

$КДЖ = (\text{Медианная цена жилой единицы в городской агломерации}) / (\text{Медианный годовой семейный доход в городской агломерации}), \text{ где:}$

- Медианная цена жилой единицы в городской агломерации — цена предложения на продажу жилой единицы, относительно которой 50% предложений на рынке дешевле и 50% предложения на рынке дороже.
- Медианный годовой семейный доход в городской агломерации — Средняя заработная плата в муниципальных образованиях в составе городской агломерации на основе данных Росстата × (Медианный доход на душу населения / Средняя заработная плата в регионе) × 12 месяцев × 3 человека.

Расчёт по данным Росстата, открытым данным агрегаторов недвижимости, а также данным Яндекс Недвижимость

Коэффициент доступности жилья (КДЖ) позволяет оценить фундаментальную доступность жилья, то есть соотношение цен на жильё и доходов населения без учёта текущих условий ипотечного кредитования.

3. Для 734 городов по данным СберИндекс:

КДЖ рассчитывается как отношение цены квартиры общей площадью 54 кв. м к годовому семейному доходу.

Формула расчёта:

$КДЖ = (\text{Средняя цена квартиры } 54 \text{ кв. м}) / (\text{Годовой доход семьи из } 3 \text{ человек}), \text{ где:}$

- Средняя цена квартиры = 54 кв. м × Средняя цена 1 кв. м общей площади жилых помещений в городе, рассчитанная по анонимизированным фактическим выдачам ипотечных кредитов в Сбербанке
- Годовой доход семьи = Средняя заработная плата в городе на основе данных о заработной плате сотрудников юридических лиц — клиентов Сбербанка × (Среднедушевой доход / Средняя заработная плата в регионе) × 12 месяцев × 3 человека

Расчёт по данным СберИндекс

4. Интерпретация значений КДЖ:

- До 3 лет включительно: жильё доступно
- От 3 до 4 лет включительно: жильё не очень доступно
- От 4 до 5 лет включительно: приобретение жилья серьёзно осложнено
- Более 5 лет: жильё существенно недоступно

Для расчёта КДЖ используются различные источники данных, включая официальную статистику Росстата, а также данные из открытых источников о ценах на жильё. Для городских агломераций и отдельных городов могут использоваться дополнительные источники данных, такие как СберИндекс и Яндекс Недвижимость.