

Вебинар
«Оценка доступности
жилья в городах и
городских
агломерациях»

Москва, 21 октября 2021

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 Введение

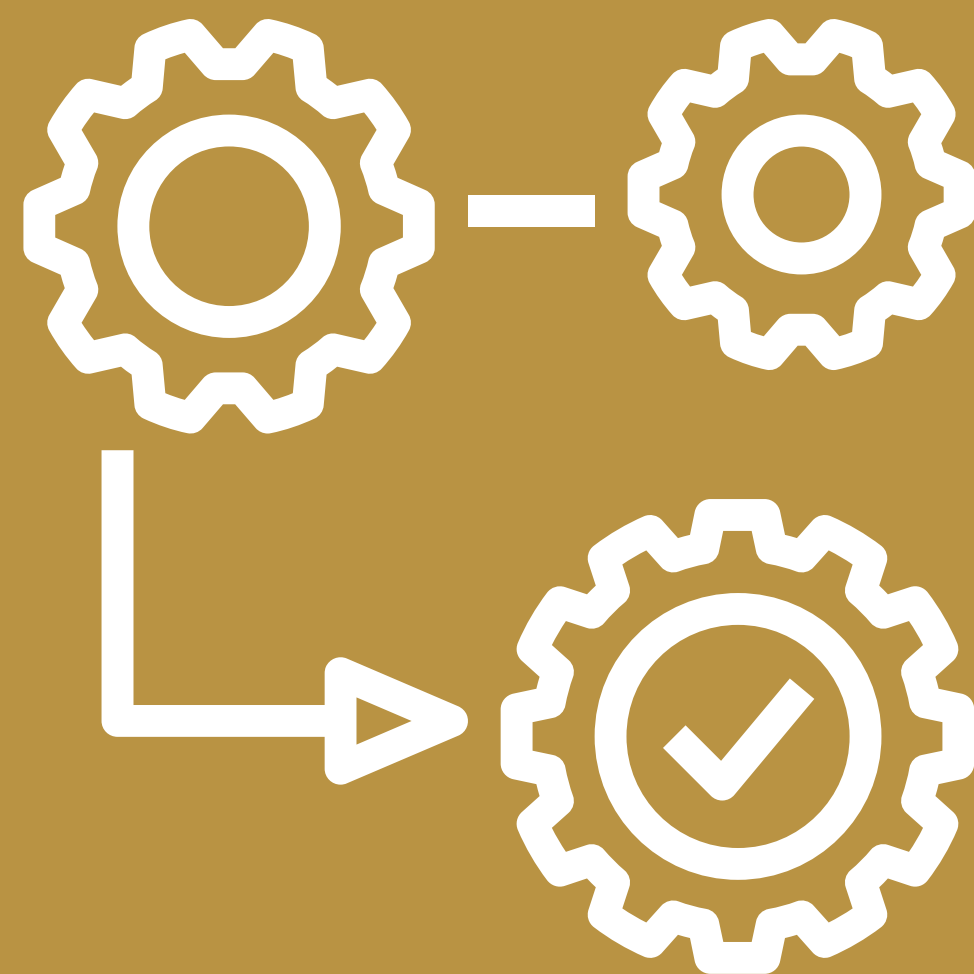
2 Проблемы и задачи оценки доступности жилья

3 Методика оценки доступности жилья в городах и городских агломерациях

4 Результаты расчета доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях за 2020 г., 1 и 2 кв. 2021 г.



ВВЕДЕНИЕ



- В настоящее время проблема мониторинга доступности жилья является особенно актуальной, в том числе с учетом аномального роста цен на жилье при стагнирующих доходах граждан в 2020-2021 гг.
- Снижение доступности жилья приводит не только к ухудшению возможностей граждан по покупке жилья, но и к снижению эффективности государственных жилищных программ, повышению потребности в бюджетных средствах на их реализацию (в том числе на реализацию программ по расселению аварийного жилья)
- Уровень доступности жилья напрямую влияет и на значение показателя «количество семей, улучшивших жилищные условия», который является целевым показателем национального проекта «Жилье и городская среда», а также входит в перечень показателей оценки эффективности деятельности высших должностных лиц субъектов Российской Федерации
- Аналитика доступности жилья в разрезе муниципальных образований и городских агломераций также полезна для девелоперских компаний, чтобы лучше понимать специфику локальных рынков жилья



ПРОБЛЕМЫ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

В различных стратегических документах страны присутствуют показатели доступности жилья, или показатели, на которые оказывает влияние доступность жилья

№	Документ	Показатель
1	Указ Президента РФ от 04.02.2021 № 68 «Об оценке эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации»	Количество семей, улучшивших жилищные условия
2	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 апреля 2019 г. № 228/пр «Об утверждении официальной статистической методологии мониторинга достижения целей национального проекта "Жилье и городская среда"»	<u>Уровень доступности жилья:</u> Показатель характеризует долю домохозяйств, которые имеют возможность приобрести жилое помещение с помощью собственных и заемных средств. Стоимость жилого помещения определяется как произведение средней площади квартиры в 54 кв. м и средней стоимости 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках.
3	Постановление Правительства Российской Федерации от 17 июля 2019 г. № 915 «Об утверждении методик расчета показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов российской федерации, а также о признании утратившими силу некоторых актов правительства Российской Федерации»	<u>Уровень доступности жилья:</u> Величина, которая позволяет оценить долю домохозяйств, которые имеют возможность приобрести жилое помещение с помощью собственных и заемных средств. Стоимость жилого помещения определяется как произведение средней площади квартиры площадью 54 кв. метра и средней стоимости 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке.



Фонд «Институт экономики города» ведет постоянный мониторинг значений нескольких показателей доступности приобретения жилья по России в целом, по субъектам Российской Федерации. Последняя оценка проведена по данным за 2020 г.

Все показатели рассчитываются для так называемого жилищного стандарта (18 кв. м на чел. или 54 кв. м на семью из трех человек). Но даже в России средняя обеспеченность жильем по данным Росстата в 2020 г. составляла 26,9 кв. м на чел. В зарубежных городах и странах показатель еще выше, например, в США - 77 кв. м на чел., среднеевропейский уровень - 43 кв. м на чел., Лондон - 33 кв. м на чел. Соответственно, если при расчетах использовать более высокую площадь квартиры, доступность жилья снизится. Наиболее правильным является использование медианной жилой единицы или жилой единицы с медианной ценой, то есть такой квартиры, что одна половина квартир выше по стоимости, а вторая половина ниже по стоимости.

Коэффициент доступности жилья (КДЖ)

Индекс доступности приобретения жилья (ИДПЖ)

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств



Коэффициент доступности жилья (КДЖ)

КДЖ является фундаментальным показателем оценки доступности жилья во всем мире. В большинстве стран, как правило, рассчитывается на основании медианных цен и медианных доходов в отличие от России, где используются средние цены и средние доходы. В некоторых случаях также можно встретить расчет с использованием заработной платы, но такая оценка не вполне корректна, так как не все члены семьи относятся к трудоспособному населению, и поэтому необходимо использовать именно показатель среднедушевых доходов населения.

Определение:

КДЖ соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

Методика:

$$КДЖ = \frac{P_{ср} * 54}{Дох_{ср} * 3 * 12}$$

$P_{ср}$ - средняя цена кв. м жилья;

$Дох_{ср}$ - среднедушевой денежный доход

Интерпретация:

Международная классификация, используемая ООН, Всемирным Банком, Международным Валютным Фондом

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-ratings.pdf>



Впервые с 2008 г. в 2020 году в России в целом и в большинстве регионов фундаментальная доступность жилья сократилась, а не увеличилась (с 2008 по 2019 гг. наблюдался устойчивый рост доступности жилья (снижение значения КДЖ))



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Индекс доступности приобретения жилья (ИДПЖ)

ИДПЖ учитывает особенности рынка ипотечного жилищного кредитования. Показатель используется в зарубежных странах. Статистика о процентных ставках и сроках по ипотечным жилищным кредитам публикуется Банком России только в разрезе субъектов, но, как правило, эти показатели внутри региона практически не различаются.

Определение:

показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимы для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях.

Методика:

$$\text{ИДПЖ} = \frac{\text{Доход}_{\text{ср}} * 3 * 12 * 35\%}{\text{П}}$$

Доход_{ср} - среднедушевой денежный доход;

П - ежемесячный платеж по ипотеке, рассчитывается для 70% стоимости квартиры площадью 54 кв. м

Интерпретация:

Значение показателя в 100% означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита. Если индекс доступности приобретения жилья меньше 100%, то среднестатистическое домохозяйство не в состоянии приобрести стандартную квартиру.

ИДПЖ в 2020 г. также вырос несмотря на корона-кризис, что также связано с повышением доступности ипотечного жилищного кредитования



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств

Показатель также учитывает особенности рынка ипотечного-жилищного кредитования субъекта Российской Федерации. Данный показатель используется в основном в России, был введен для оценки доступности жилья еще в 2006 г. в рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

Определение:

показывает долю семей, которые могут приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, то есть с помощью ипотечного кредита.

Методика:

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.

$$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \cdot 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \times 100\%}\right)^{-t \times 12}} \times \frac{100\%}{PI}$$

где TI – минимальный совокупный доход семьи из трех человек (руб. в месяц);

LTV – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (%);

P – средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (руб., в среднем за год);

i – процентная ставка по ипотечному кредиту или займу (% в год);

t – срок кредита или займа (лет);

PI – доля платежа по ипотечному жилищному кредиту (займу) в доходах семьи (%).

Интерпретация:

Предполагается, что нормальным является уровень более 50%, то есть более 50% семей могут купить квартиру в ипотеку. Но имеет значение, какова площадь квартиры, для которой рассчитывается показатель, повышение стандарта приведет к снижению доли семей.

Несмотря на рост цен и снижение доходов, доля семей, которые могут позволить себе покупку квартиры площадью 54 кв. м за счет собственных и заемных средств, выросла с 53,1% до 57,7%, что вызвано снижением средневзвешенных ставок по ипотеке с 9% в 2019 году до 7,4% в 2020 г. в связи с принятием в апреле 2020 г. программы льготной ипотеки



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Ключевые проблемы при оценке доступности жилья

1. Отсутствуют официальные данные о медианных, среднедушевых доходах в разрезе реальных рынков жилья - муниципальных образований, агломераций (**регион или страна не представляют собой единый рынок жилья**)
2. Отсутствуют официальные данные о медианных, средних ценах на жилье в разрезе реальных рынков жилья - муниципальных образований, агломераций (**регион или страна не представляют собой единый рынок жилья**)



Необходимо разработать методику оценки доступности жилья с учетом указанных ограничений

Преимущества методики оценки доступности жилья в городах и городских аггломерациях



Возможность получить более точную и качественную оценку

Использование медианных цен на жилье и медианных доходов населения в границах локального рынка жилья, где жилые единицы являются субститутами друг друга



Возможность проводить оперативный мониторинг доступности жилья

Большинство необходимых данных публикуется каждый квартал

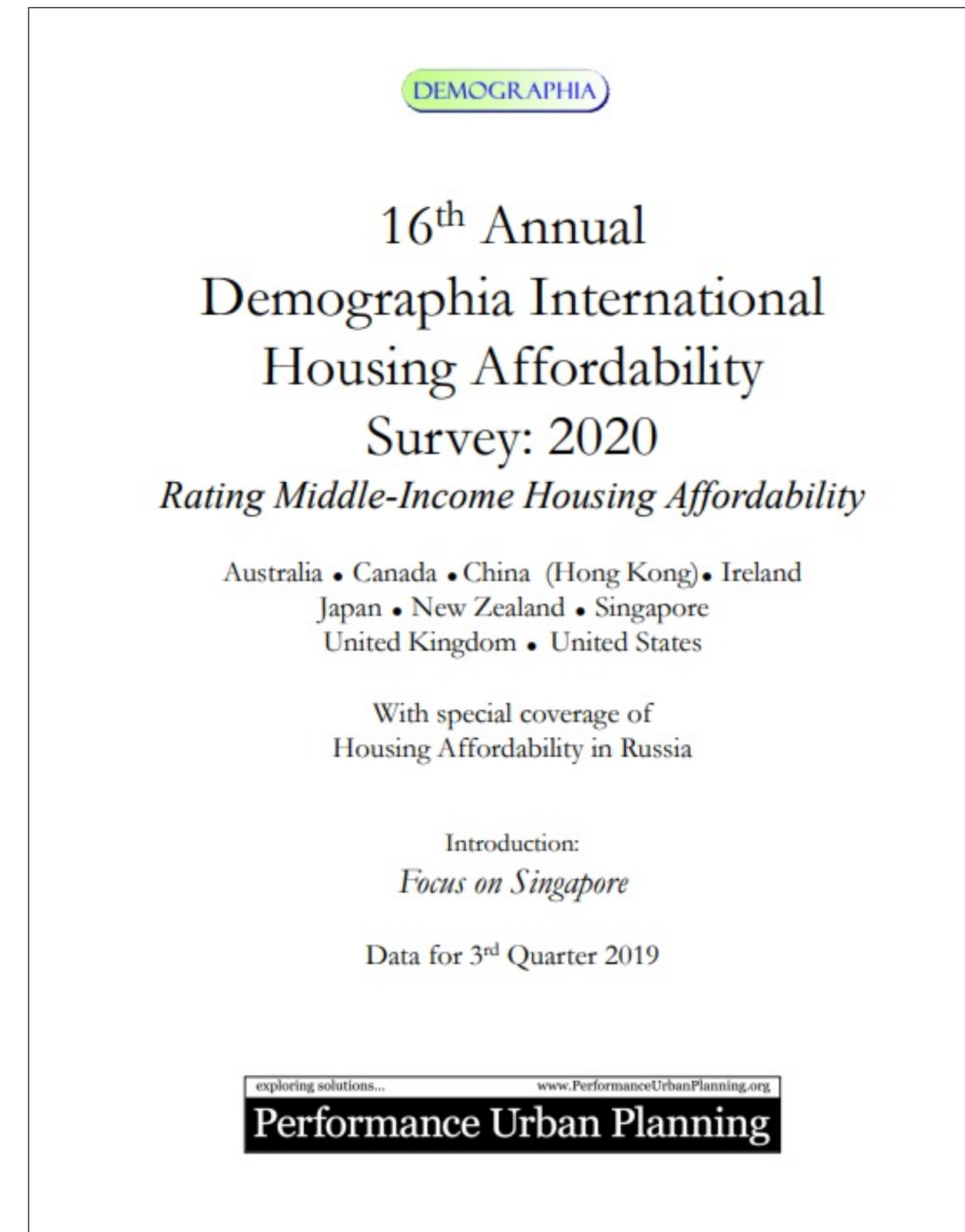


Возможность проводить международные сопоставления

Методика отвечает общепризнанным стандартам оценки доступности жилья

В 2017 г. Фондом «Институт экономики города» разработана методика оценки доступности жилья в городских агломерациях России

- ИЭГ ведет мониторинг в отношении 17 крупнейших городских агломераций с населением более 1 млн чел.
- КДЖ для агломераций рассчитывается как частное медианной цены квартиры и медианного дохода домохозяйства в соответствии с методикой, принятой UN Habitat
- Ведущим международным изданием, в котором ежегодно публикуются показатели КДЖ в более чем 300 агломерациях мира, является **Demographia Housing Affordability Survey**, который выпускается уже почти 20 лет. Последние 2 года оценки Фонда «Институт экономики города» также включались в данный сборник.





Методика оценки доступности жилья в городах и городских агломерациях

Методика: 1. Сбор исходных данных

- а. Данные Базы данных показателей муниципальных образований Росстата (БД ПМО) по муниципальным образованиям, которые входят в границы 17 рассматриваемых агломераций*:
- Среднесписочная численность работников организаций (по okved2), человек
 - Фонд заработной платы всех работников организаций (по okved2), тысяча рублей
 - Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2), рубль
 - Оценка численности населения на 1 января текущего года
- б. Данные Росстата в разрезе соответствующих 17 агломерациям субъектов Российской Федерации:
- Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации**
 - Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций по субъектам Российской Федерации***
 - Медианные денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации****
- в. Данные о ценах предложения жилья на первичном и вторичном рынке (например, по данным открытых порталов: ЦИАН, Домофонд, Авито и др.):
- Рекомендуется рассчитывать медианные цены по данным сплошной выгрузки на территории всех муниципальных образований, которые входят в состав агломерации;
 - Можно также использовать выгрузки на территории крупнейших населенных пунктов на территории муниципальных образований, которые входят в состав агломерации;
 - Если нет возможности работать со сплошными выгрузками, то по каждому муниципальному образованию агломерации предлагается создать базу данных путем выбора медианного объявления в ранжированном по уровню цены квартиры в перечне предложений на первичном и вторичном рынках жилья

* <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>

** <https://rosstat.gov.ru/folder/13397>

*** https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries

**** https://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/bednost/tab1/tab-bed1-2-6.htm



Методика: 2. Допущения

- 1) Т.к. данные о медианных и среднедушевых доходах в разрезе муниципальных образований отсутствуют, то предполагается, что средняя заработная плата в агломерации соотносится с медианными и среднедушевыми доходами также, как в соответствующих субъектах Российской Федерации
- 2) Предполагается, что соотношение между медианными и среднедушевыми доходами, а также между заработной платой, меняется незначительно, и поэтому используется соотношение по последним опубликованным данным о медианных доходах (на момент подготовки вебинара медианные доходы в разрезе субъектов опубликованы только за 2019 г.)

Методика: 3. Расчет

- 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.

Результаты расчета
доступности жилья за 2020
г., 1 и 2 кв. 2021 г.

Коэффициенты доступности жилья в 2020 году и 1-2 кв. 2021 года

(агломерации проранжированы в порядке убывания доступности жилья по данным за 2 кв. 2021 года)

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

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2020 и 2021 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2020 и 2021 г.)



Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях

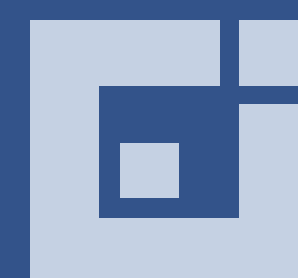
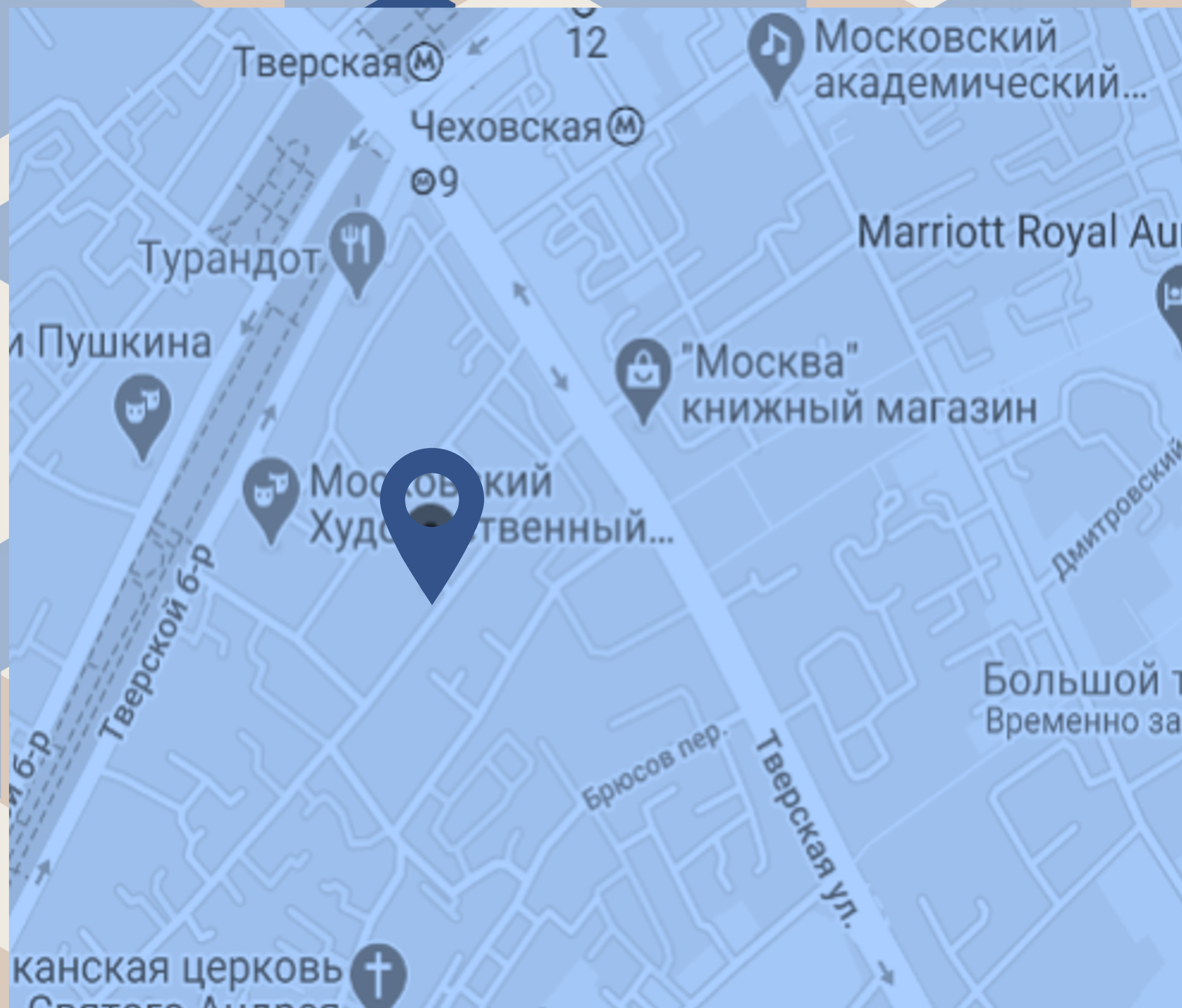
Городская агломерация	Коэффициент доступности жилья, Demographia		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Нью-Йорк	5,5	5,4	5,9
Лондон	8,3	8,2	8,6
Сингапур	4,6	4,6	4,7
Гонконг	20,9	20,8	20,7
Торонто	8,3	8,6	9,9
Дублин	4,8	4,7	5,4

Источник: Cox W., Pavletich H. (2019-2021). Demographia international housing affordability. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>



Выводы по результатам оценки

- В последние несколько лет в крупнейших городских агломерациях России наблюдается тенденция снижения доступности жилья, хотя до этого доступность жилья в России росла на протяжении 10 лет вплоть до 2019 г., то есть коэффициент доступности жилья снижался
- Впервые за период наблюдений (с 2018 г.) коэффициент доступности жилья в медианной агломерации превысил значение 3, что по международной классификации означает, что жилье не очень доступно. До этого показатель не превышал 3, то есть более половины агломераций относились к рынкам, где жилье доступно
- Несмотря на снижение доступности жилья, российские городские агломерации продолжают оставаться лидерами по доступности жилья в сравнении с зарубежными агломерациями
- Наблюдаемое снижение доступности жилья может привести к снижению эффективности государственных жилищных программ, повышению потребности в бюджетных средствах на их реализацию (в том числе на реализацию программ по расселению аварийного жилья)



ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

