

Динамика доступности жилья в России в 1998 - 2019 гг.

Фонд «Институт экономики города» ведет постоянный мониторинг значений нескольких показателей доступности приобретения жилья по России в целом, по субъектам Российской Федерации. Сегодня этот мониторинг дополнен новыми оценками за 2019 год.

Коэффициент доступности жилья (далее - КДЖ) показывает, за сколько лет домохозяйство из 3 человек условно сможет накопить средства для покупки стандартной квартиры площадью 54 кв. м при условии сбережения всех своих годовых доходов. В 2019 году КДЖ составил 3,15 года, то есть практически не изменился по сравнению с 2018 годом (см. рисунок 1). Это говорит о том, что в целом по стране среднее фундаментальное соотношение цен на жилье и доходов не изменилось. При этом, абсолютное значение показателя приближается к значению 3 – максимальному значению для рынков с высокой доступностью жилья согласно международным критериям¹.

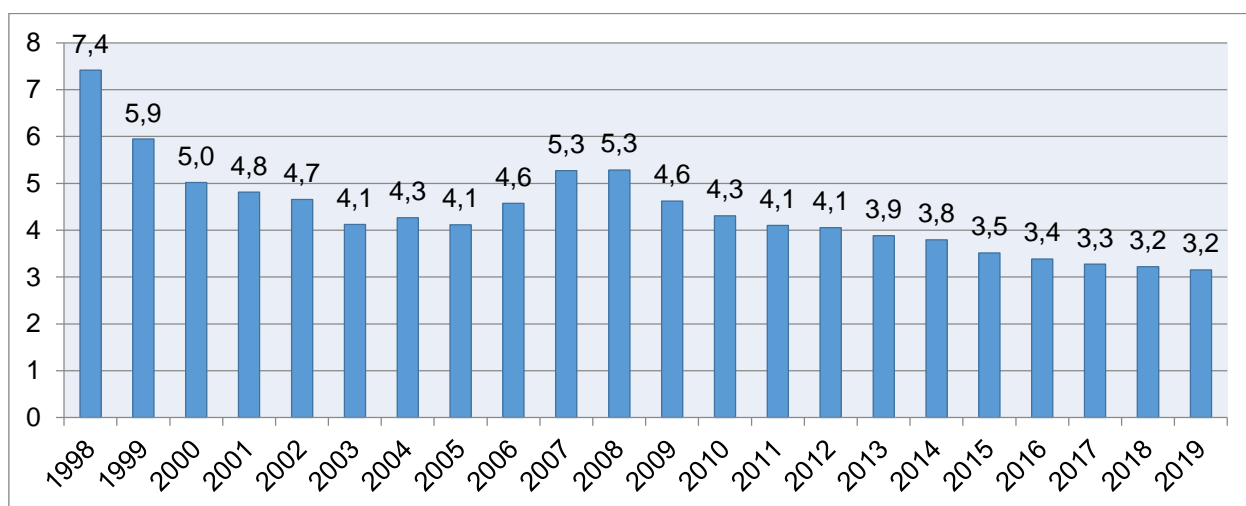


Рисунок 1. Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 1998-2019 гг.

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

При этом доля семей, которые могут позволить себе покупку квартиры площадью 54 кв. м за счет собственных и заемных средств (далее - ДС), значительно выросла и превысила 50% (см. рисунок 2), что вызвано снижением средневзвешенных ставок по ипотеке с 9,6% в 2018 году до 9% в 2019 г.

¹ http://www.demographia.com/dhi.pdf?fbclid=IwAR3Jho48V_gFdbVhHzGJIAjWRezqY_8WBs158AnB8387-CmomZztUO3Zh9I

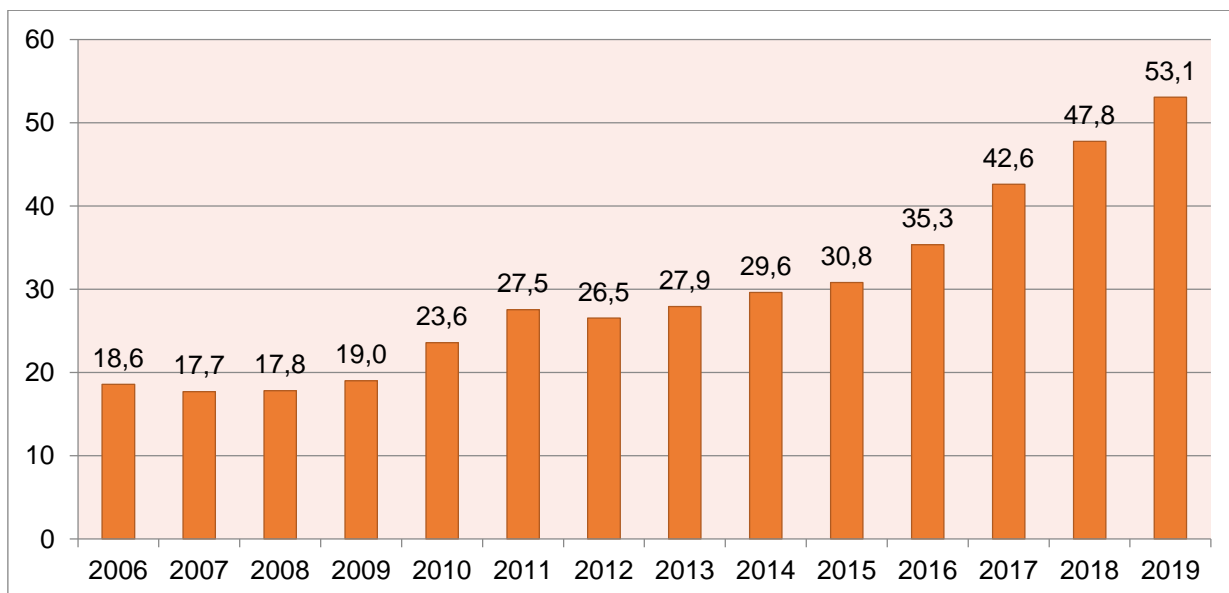


Рисунок 2. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, в целом по Российской Федерации в 2006-2019 гг.

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

Таким образом, более половины семей, а именно, 53,1%, могут позволить себе покупку квартиры за счет собственных и заемных средств при условии, что не более 35% доходов будет расходоваться на оплату ипотечного кредита, а сумма кредита при этом составит не более 70% от стоимости квартиры.

При интерпретации данного показателя важно учитывать, что семьи, которым статистически доступно приобретение жилья, могут в нем не нуждаться, тогда как нуждающимся в улучшении жилищных условий семьям такое приобретение может быть недоступно.

Кроме того, при оценке реальной доступности жилья необходимо учитывать и абсолютное значение дохода семьи после внесения платежа в счет погашения ипотеки. Так, из верхних пяти децильных групп распределения населения по доходам по меньшей мере три децильные группы (6-8) характеризуются такими доходами, при которых остаточный доход после оплаты ипотеки близок к прожиточному минимуму в расчете на члена семьи. В такой ситуации вряд ли можно говорить о том, что покупка жилья является действительно доступной.

При этом сама жилая единица, доступность которой оценивается, является весьма тесной для семьи из 3 человек (всего 18 кв. м на человека). Однако— при увеличении

жилищной обеспеченности хотя бы до среднестатистической (25 кв. м на человека) покупка жилья доступна уже только для 36,1% семей².

В то же время данный показатель позволяет анализировать долгосрочную совместную динамику факторов, определяющих доступность жилья: доходов населения, цен на жилье, условий ипотечного кредитования.

Разумеется, доступность жилья на разных региональных рынках существенно различается. Соответственно высока и дифференциация между средними значениями показателей КДЖ между регионами (см. таблицу).

Таблица. Показатели доступности жилья по субъектам Российской Федерации в 2019 году, а также их место в рейтинге по значению показателей

Субъект РФ	КДЖ	ДС	КДЖ	ДС
Ямало-Ненецкий автономный округ	1,1	90,4	1	2
Магаданская область	1,3	91,7	2	1
Камчатский край	1,6	86,9	3	3
Ханты-Мансийский АО	1,7	83,0	4	5
Чеченская Республика	1,8	84,9	5	4
Республика Адыгея	1,9	78,0	6	11
Смоленская область	2,0	79,0	7	10
Липецкая область	2,0	77,7	8	13
Брянская область	2,1	79,2	10	8
Курская область	2,0	79,1	9	9
Еврейская АО	2,1	81,3	11	6
Ивановская область	2,1	78,0	12	12
Костромская область	2,2	80,5	14	7
Республика Дагестан	2,2	72,9	16	24
Астраханская область	2,2	77,4	15	15
Вологодская область	2,2	77,7	13	14
Тамбовская область	2,3	75,3	22	18
Псковская область	2,2	77,2	17	16
Хабаровский край	2,3	73,2	21	22
Воронежская область	2,3	70,9	18	31
Белгородская область	2,3	71,8	19	28
Республика Коми	2,3	71,5	20	29
Орловская область	2,4	73,2	23	21
Владимирская область	2,4	75,1	26	19
Республика Саха (Якутия)	2,4	67,2	24	42
Республика Калмыкия	2,4	75,5	27	17

² См. подробный анализ в исследовании Фонда «Институт экономики города» «МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, ПОСТРОЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГНОЗНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ» (2018 г.), доступно по ссылке: http://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_i_zhilishchnye_balansy.pdf

Субъект РФ	КДЖ	ДС	КДЖ	ДС
Омская область	2,4	69,8	31	33
Свердловская область	2,5	66,3	33	47
Новгородская область	2,4	73,6	30	20
Ярославская область	2,4	72,1	29	27
Республика Татарстан	2,5	66,8	32	44
Тюменская область (без АО)	2,6	66,7	36	46
Красноярский край	2,4	67,2	28	43
Кировская область	2,6	73,1	37	23
Челябинская область	2,4	72,2	25	26
Курганская область	2,5	71,5	35	30
Республика Карелия	2,5	72,8	34	25
Калужская область	2,6	69,4	38	34
Краснодарский край	2,6	64,1	41	55
Рязанская область	2,7	67,8	49	36
Новосибирская область	2,6	66,7	42	45
Кабардино-Балкарская Республика	2,6	70,8	40	32
Ульяновская область	2,6	68,6	39	35
Оренбургская область	2,7	66,1	46	49
Ростовская область	2,6	63,0	44	58
Пермский край	2,7	62,9	47	59
Ставропольский край	2,6	66,0	45	50
Сахалинская область	2,7	60,7	48	67
Московская область	2,8	62,7	58	61
Кемеровская область	2,6	67,7	43	38
Томская область	2,7	66,1	50	48
Пензенская область	2,8	67,3	59	41
Тульская область	2,7	67,5	52	40
Карачаево-Черкесская Республика	2,7	67,7	51	37
Тверская область	2,8	67,6	55	39
Саратовская область	2,8	64,5	60	54
Удмуртская Республика	2,8	65,8	54	51
Республика Башкортостан	2,8	58,9	57	69
Республика Марий Эл	2,8	62,9	61	60
Республика Алтай	2,8	62,5	53	63
Самарская область	2,8	61,6	62	66
Республика Бурятия	2,8	62,4	56	64
Волгоградская область	2,9	63,9	65	56
Чувашская Республика	2,9	65,5	66	52
Архангельская область (без АО)	2,8	62,6	63	62
Республика Ингушетия	3,1	65,3	71	53
Ленинградская область	3,0	61,8	68	65
Республика Хакасия	2,8	63,4	64	57
Нижегородская область	3,0	57,5	67	70
Калининградская область	3,0	59,6	69	68
Алтайский край	3,1	56,4	70	72
Приморский край	3,3	53,7	74	73
Республика Мордовия	3,4	57,0	75	71

Субъект РФ	КДЖ	ДС	КДЖ	ДС
Забайкальский край	3,2	53,3	72	74
Иркутская область	3,3	53,0	73	75
Амурская область	3,5	49,3	76	76
г. Санкт-Петербург	3,8	44,7	77	77
г. Москва	4,4	37,0	79	79
Республика Тыва	4,3	37,3	78	78

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

Лидерами по уровню доступности, как и в предыдущие годы, остается Ямало-Ненецкий автономный округ и Магаданская область. В первую десятку также входят Камчатский край, Ханты-Мансийский АО, Чеченская Республика, Республика Адыгея, Смоленская область, Липецкая область, Брянская область, Курская область.

Если рассматривать аутсайдеров рейтинга доступности, последние 3 места, как и в прошлом году, занимают г. Санкт-Петербург, г. Москва и Республика Тыва.

Интерпретация результатов оценки всегда должна быть основана на анализе специфики рассматриваемого рынка жилья.

При прочих равных условиях более крупные города с относительно более развитой экономикой, как правило, характеризуются относительно низкой доступностью жилья (хотя в каждом случае ситуация определяется множеством факторов, например, жесткостью градостроительных ограничений, влияющих на объемы предложения нового жилья). Например, наиболее развитые рынки с относительно высокими ценами на жилье относительно доходов (Москва и Санкт-Петербург) характеризуются наименее доступными рынками жилья.

Напротив, высокая доступность жилья может наблюдаться как в городах (регионах) с высокими доходами, так и в городах (регионах) с низкими доходами. Например, к регионам с высокой доступностью жилья при высоких показателях доходов населения и относительно более низких ценах на жилье относятся Ханты-Мансийский автономный округ, Магаданская область. С другой стороны, например, в Республике Тыва, где доступность жилья еще ниже, чем в Москве, уровень доходов один из самых низких в стране, однако при этом цены на жилье не сильно отличаются от среднероссийских.

Важно отметить, что в международной практике принято проводить оценку доступности жилья на основе коэффициента доступности жилья, рассчитываемого по данным о медианных ценах и медианных доходах (а не средних значений, как это рассчитывается ИЭГ), а главное, в отношении локальных рынков жилья в границах города или агломерации. С 2019 г. Фонд «Институт экономики города» проводит расчет

коэффициента доступности жилья в отношении 17 крупнейших городских агломераций с населением более 1 млн чел.³.

³ См. «МОНИТОРИНГ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ И ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ГОРОДОВ И АГЛОМЕРАЦИЙ В 2019 ГОДУ» (2020 г.), доступно по ссылке: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/monitoring_situacii_v_ekonomike_i_zhilishchnoy_sfere_gorodov_i_aglomeracijay_v_2019_g_0.pdf