



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ И КОРОНА-КРИЗИС В КРУПНЕЙШИХ РОССИЙСКИХ И ЗАРУБЕЖНЫХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ

2020 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

01

Введение и основные выводы исследования

02

Динамика доступности жилья в крупнейших российских городских агломерациях в 2020 г.

03

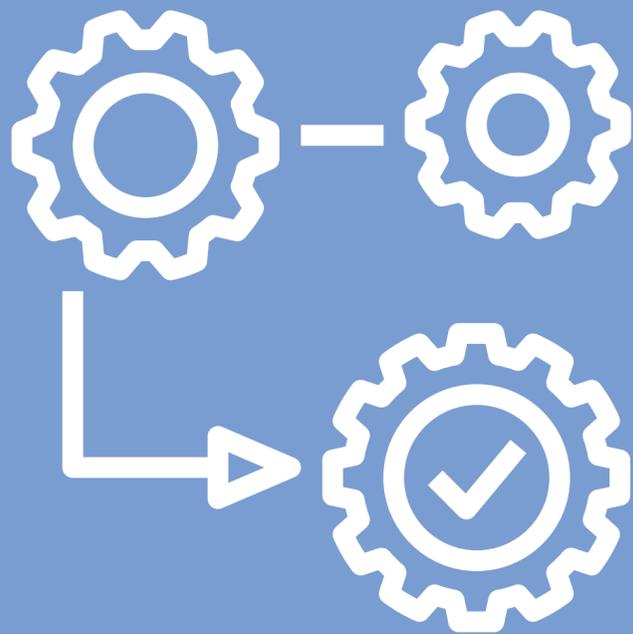
Динамика доступности жилья в зарубежных странах в 2020 г.

04

Факторы изменения доступности жилья в России



Введение



- Пандемия стала причиной очень необычного для современной экономической картины кризиса - «рукотворного» кризиса, запущенного прямыми ограничениями на деятельность целых секторов экономики
- Что можно сказать или что можно ожидать относительно жилищного потребления или спроса на жилье, как дорогостоящий товар длительного пользования?
- Какие тренды в доступности жилья в России и в мире наблюдаются в 2020 г. в период столь необычного экономического шока? И как можно объяснить эти тренды?

Основные выводы

1

Впервые за историю наблюдений в 2020 г. в 16 из 17 крупнейших агломераций произошел рост цен на жилье на фоне снижения доходов (ранее всегда цены и доходы менялись в одном направлении)

2

После исторического максимума доступности жилья в 4 квартале 2019 г. в 2020 г. тренд изменился - во всех агломерациях доступность жилья к 3 кварталу 2020 г. сократилась

3

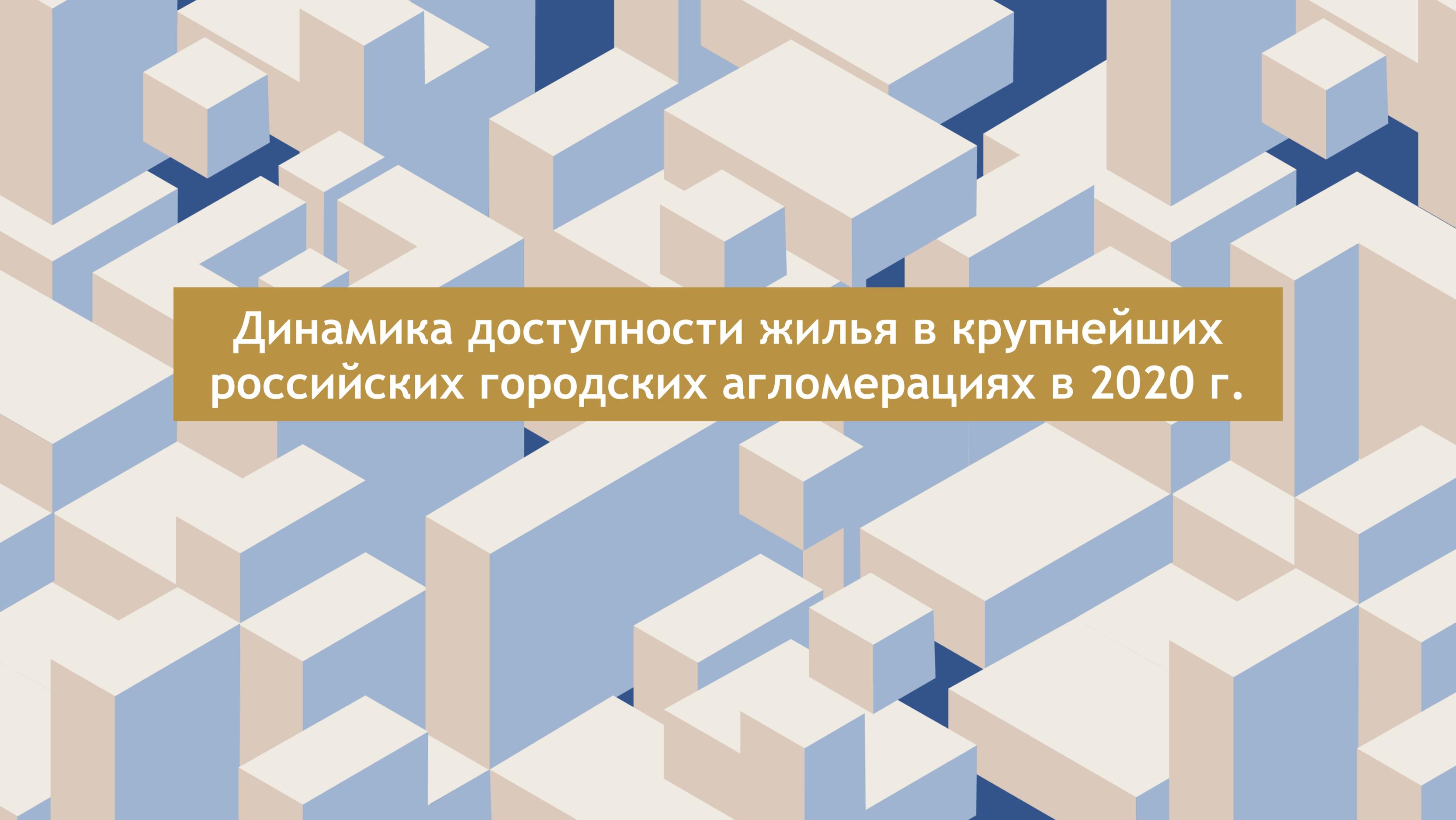
Как и во всем мире, рынки жилья в крупнейших агломерациях в России оказались под ударом общих кризисных явлений в экономике и влиянием антикризисных мер - снижение процентных ставок, наращивание денежной массы, программа льготной ипотеки спровоцировали спекулятивные процессы на наиболее инвестиционно привлекательных рынках жилья

4

Из 16 агломераций с населением более 1 млн чел. только в 4 агломерациях программу "льготной ипотеки" можно считать эффективной, так как там полная стоимость квартиры (цена + проценты) снизилась, а в 12 - напротив, увеличилась, потому что рост цен компенсировал снижение ставки по ипотеке

5

Ценовые колебания на рынках жилья были сформированы преимущественно на первичном рынке и зависели в разных агломерациях от возможностей застройщиков влиять на цены (чем выше конкуренция, тем меньше возможностей влиять на цены), поэтому в одних агломерациях ситуация остается "горячей", а в других - стабилизируется



Динамика доступности жилья в крупнейших
российских городских агломерациях в 2020 г.

В среднем с 2018 г. по 2020 г. коэффициент доступности жилья имел значение меньше 3, то есть в соответствии с международной классификацией жилье в крупнейших агломерациях России можно считать доступным

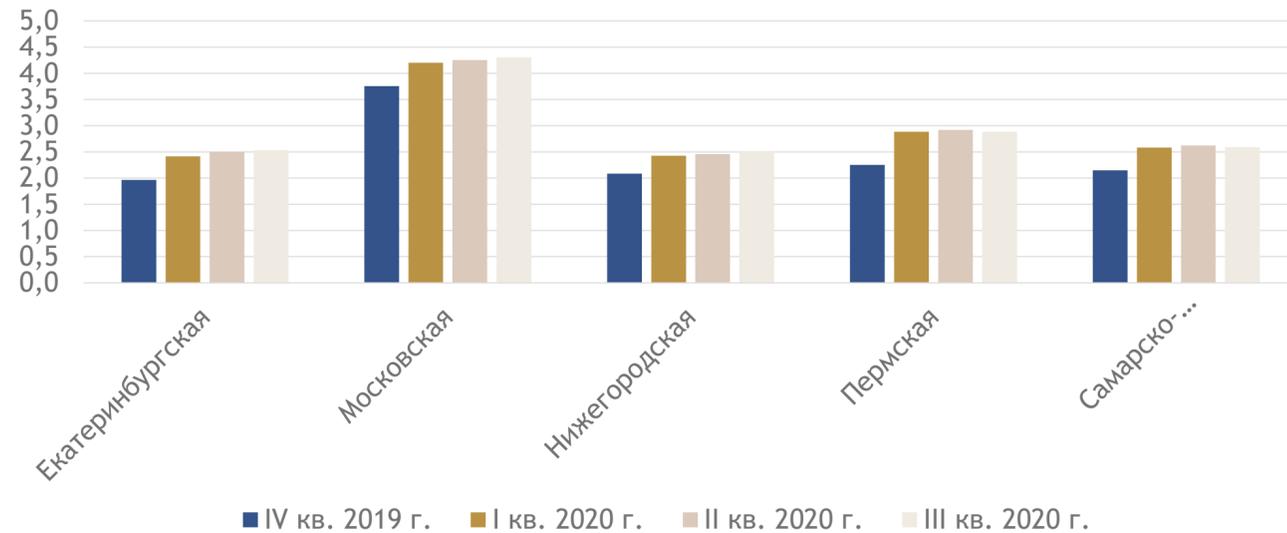
№	Агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет									Уровень доступности жилья по стандартам ООН
		В целом 2018 год	2019 год				В целом 2019 год	2020 год			
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.		I кв.	II кв.	III кв.	
1	Краснодарская	1,9	2,5	2,2	1,9	1,8	2,1	2,4	2,6	1,9	Жилье доступно
2	Челябинская	2,3	2,5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

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 и 2020 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 и 2020 г.).

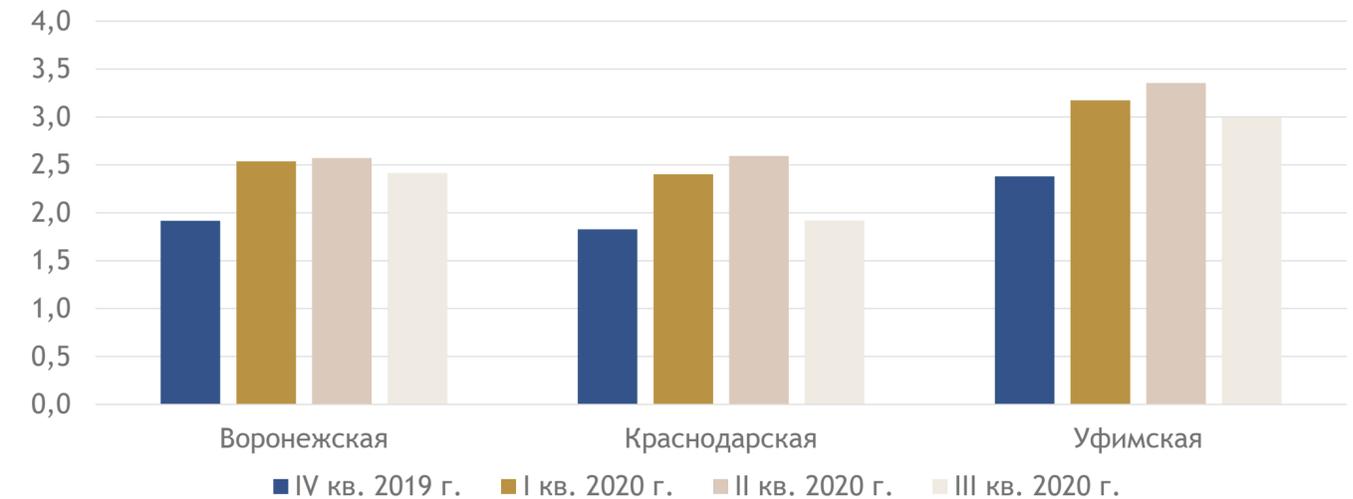


После исторического максимума доступности жилья в 4 квартале 2019 г. в 2020 г. тренд изменился - во всех агломерациях доступность жилья к 3 кварталу 2020 г. сократилась

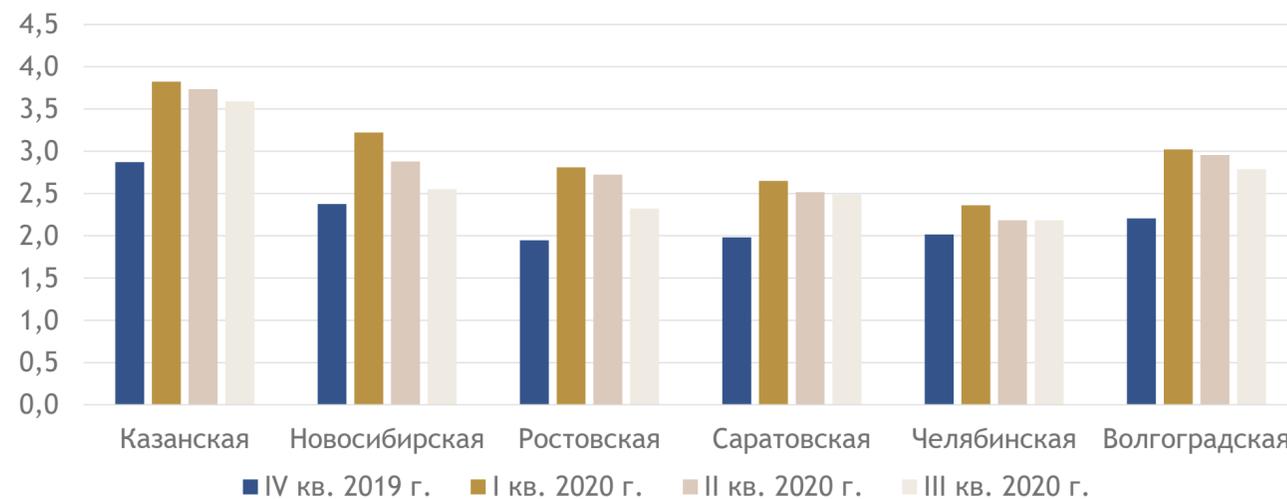
1. Стабильное снижение доступности жилья в течение первых 3 кварталов 2020 г.



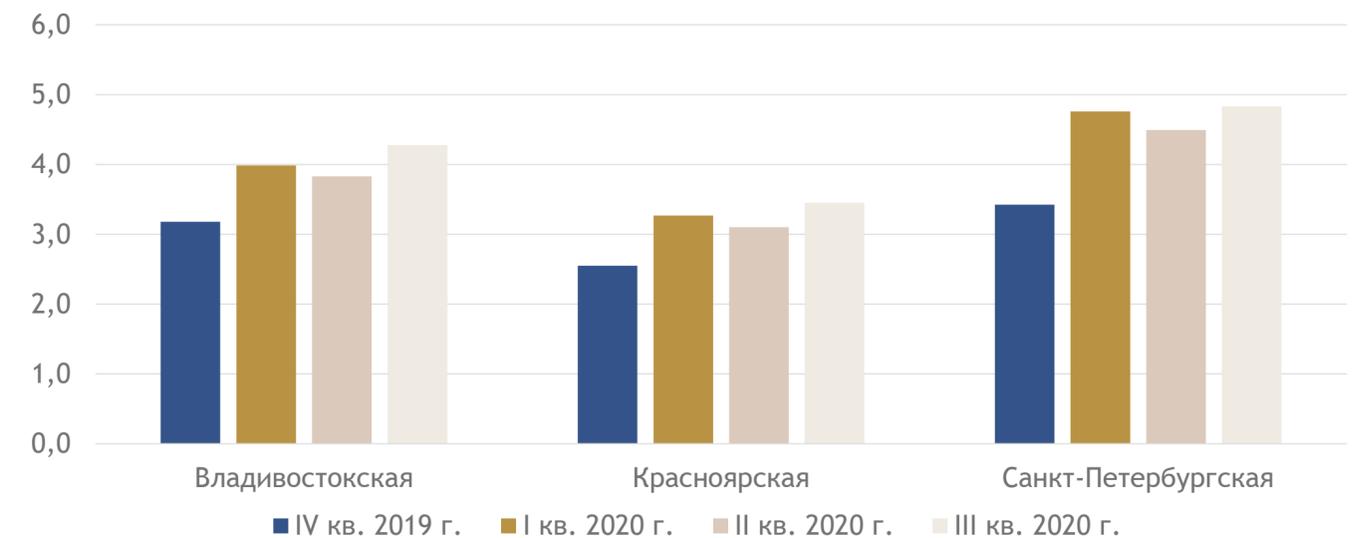
2. Временное снижение доступности жилья в I-II квартале 2020 г.



3. Снижение доступности жилья в I квартале 2020 г. и рост доступности жилья во II-III кварталах 2020 г.



4. Высокая волатильность доступности жилья

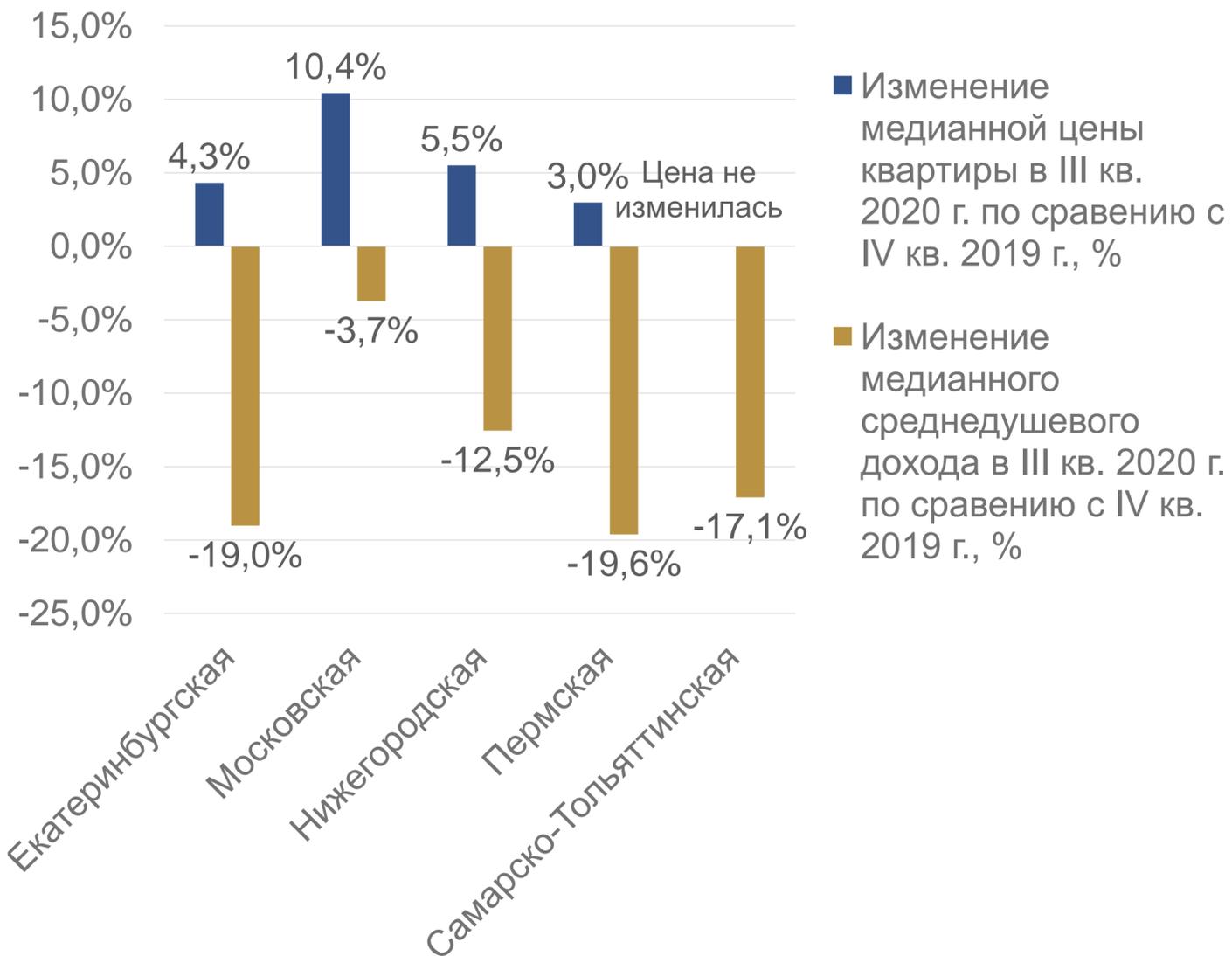


Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 и 2020 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 и 2020 г.).

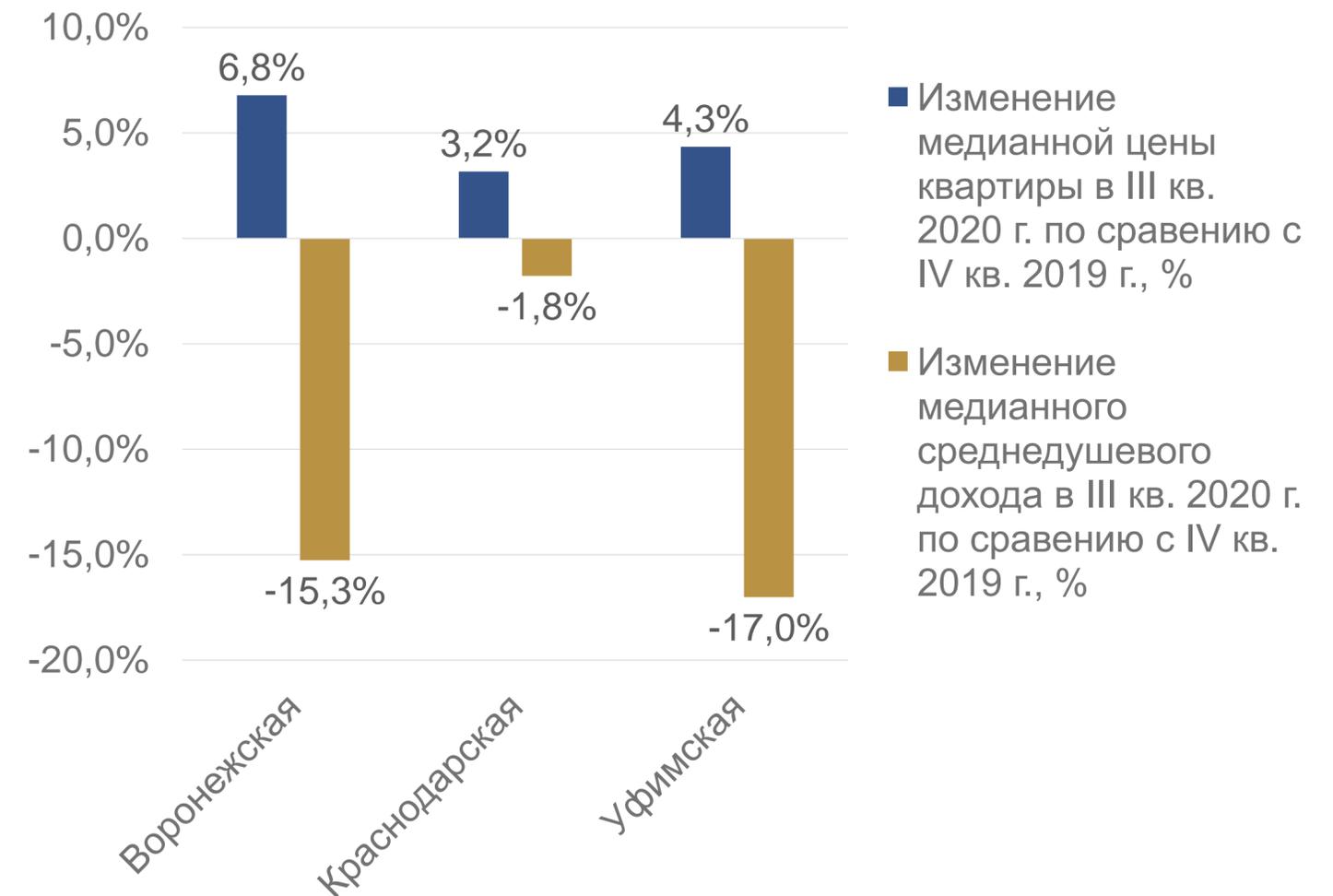


Впервые за историю наблюдений в 2020 г. в 16 из 17 крупнейших агломераций произошел рост цен на жилье на фоне снижения доходов (ранее всегда цены и доходы менялись в одном направлении) (1)

1. Стабильное снижение доступности жилья в течение первых 3 кварталов 2020 г.



2. Временное снижение доступности жилья в I-II квартале 2020 г.



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 и 2020 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 и 2020 г.).

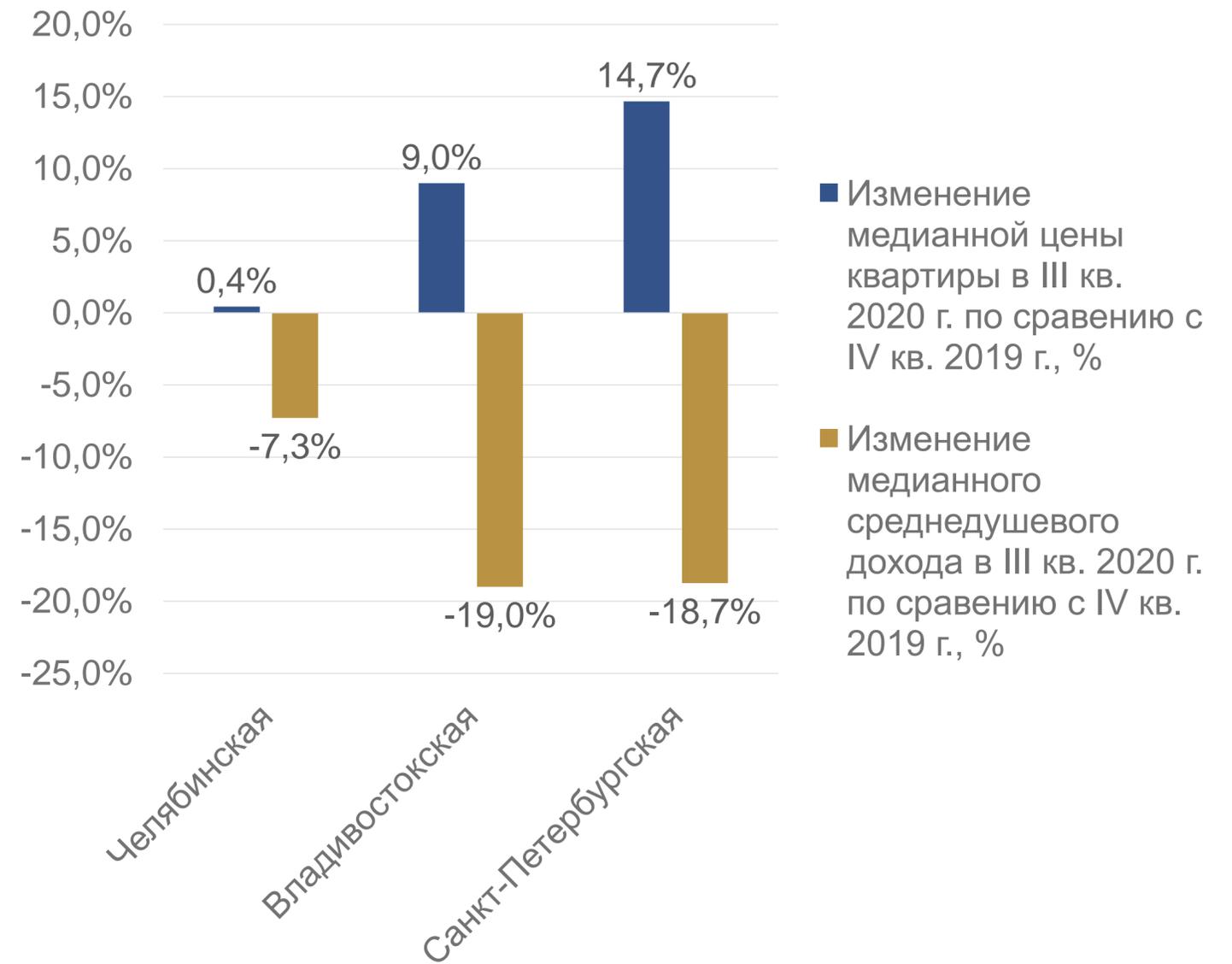


Впервые за историю наблюдений в 2020 г. в 16 из 17 крупнейших агломераций произошел рост цен на жилье на фоне снижения доходов (ранее всегда цены и доходы менялись в одном направлении) (2)

3. Снижение доступности жилья в I квартале 2020 г. и рост доступности жилья во II-III кварталах 2020 г.



4. Высокая волатильность доступности жилья

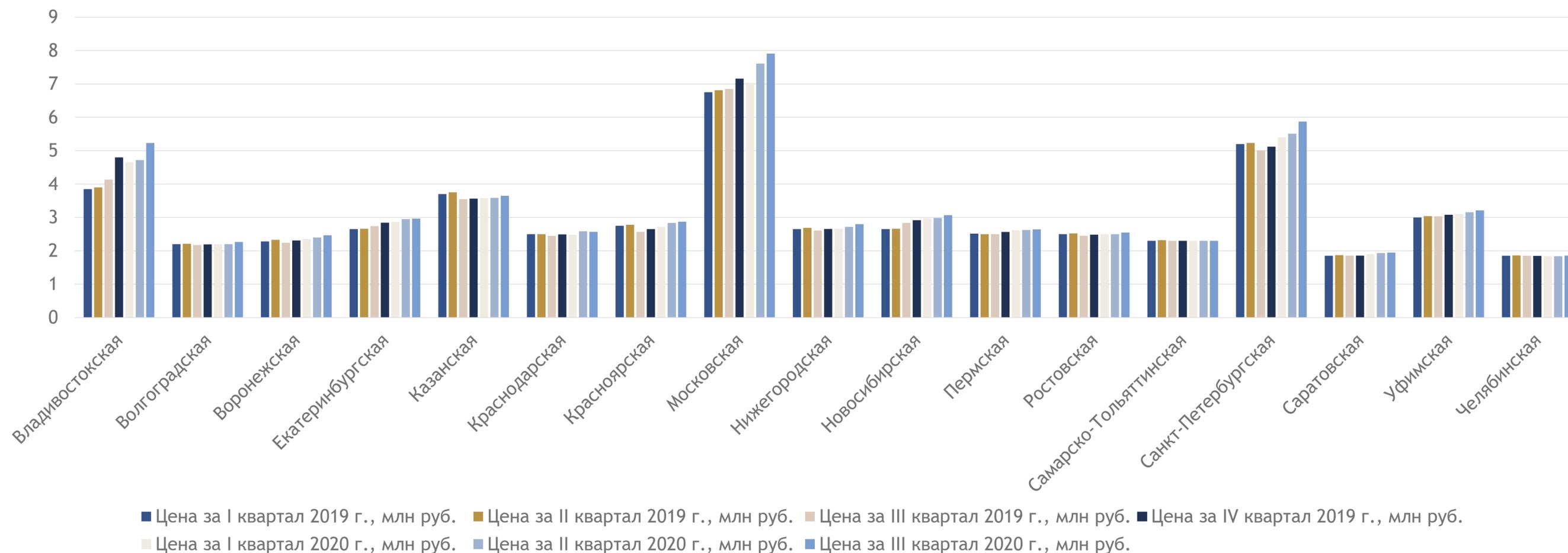


Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 и 2020 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 и 2020 г.).



В 13 агломерациях медианные цены на жилье возросли с начала 2019 г., причем более выражено на первичном рынке: в Московской (+24%), Санкт-Петербургской (29%), Владивостокской (+36%), Новосибирской (+39%) агломерациях - данный рост существенно опередил уровень потребительской инфляции, то есть реальные цены на жилье выросли (даже в Москве реальные цены на жилье в 2015-2018 гг. не росли)

Изменение уровня медианных цен на квартиры в период с I квартала 2019 года по III квартал 2020 года



Источник: расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 и 2020 г.).



Рост цен на фоне падения доходов свидетельствует о наличии факторов, не связанных с фундаментальными параметрами спроса на жилье (доходами и жилищной потребностью), среди которых 3 основные:

Эффективность рыночного функционирования (уровень конкуренции между застройщиками определяет возможность застройщиков влиять на рыночные цены)

Внешние искажающие поведение потребителей и производителей факторы (ипотека по нерыночным ставкам на фоне снижения ставок по депозитам)

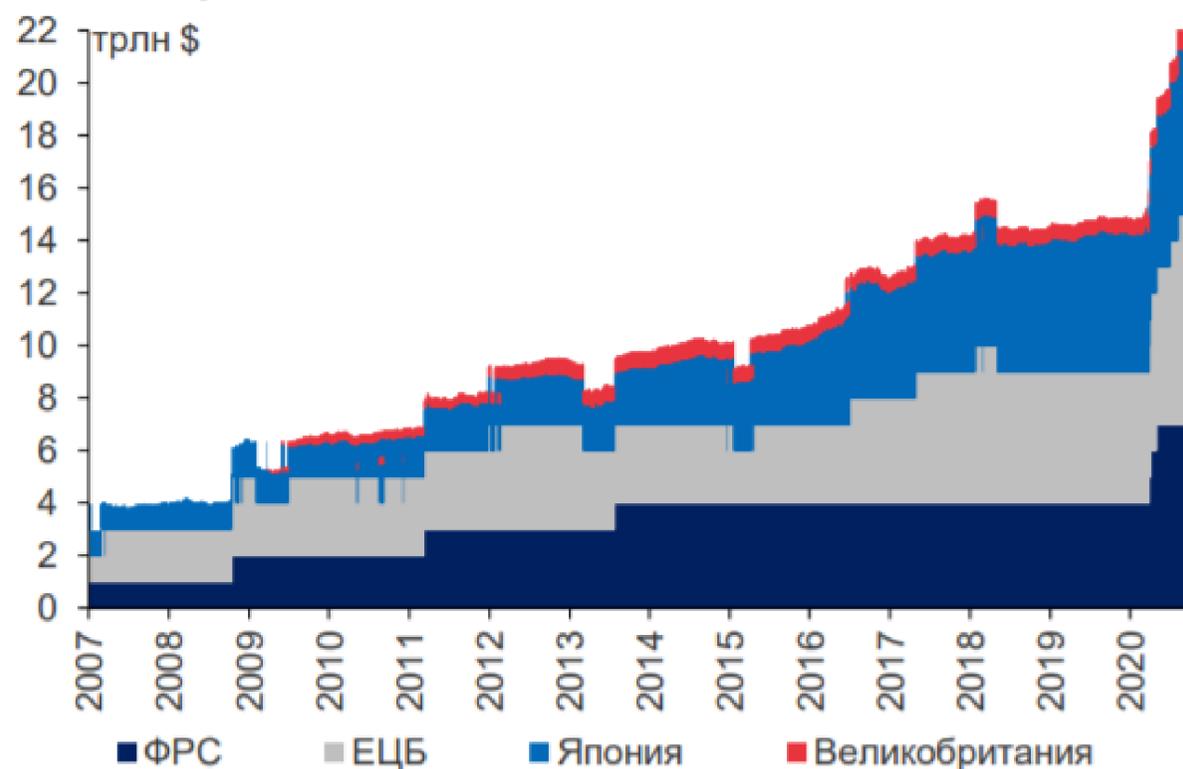
Переход к новой модели финансирования жилищного строительства (рост затрат застройщиков)



Динамика доступности жилья в зарубежных
странах в 2020 г.

Влияние на изменение уровня цен оказали финансовые рынки - политика количественного смягчения, которую проводили большинство стран мира (рост денежной массы и снижение процентных ставок), что привело к выплескиванию большого количества дешевых денег в экономику. В частности, ликвидность была направлена на рынки ценных бумаг и в недвижимость

В начале марта 2020 года суммарные активы ведущих центральных банков составляли в сумме \$15 трлн, а осенью 2020 г.- уже \$20 трлн, то есть увеличились на 30%

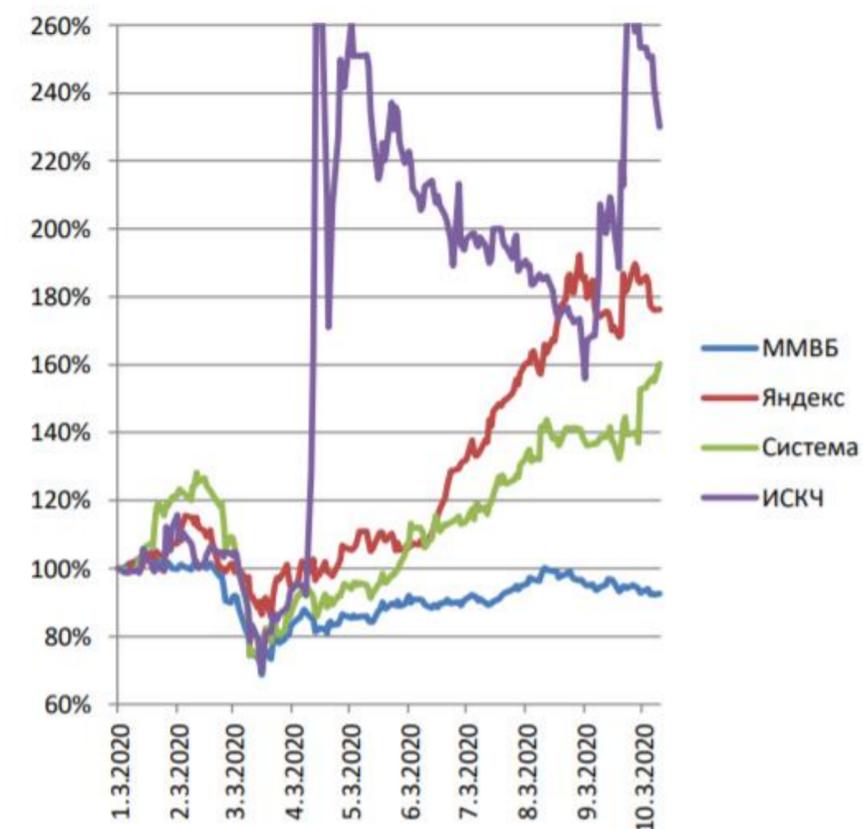


Источник: По данным Bloomberg, доклад Л.М. Григорьева «Рецессия потребления богатых» для Ежегодной Конференции АНЦЭА «Экономическое развитие России после пандемии»
<https://wec.hse.ru/data/2020/10/20/1375427455/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B0%20%D0%A0%D0%B5%D1%86%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B1%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D1%82%D1%8B%D1%85.pdf>

После марта 2020 года резко начали расти курсы акций американских и российских IT компаний (на 87,5% - акции ТОП5 компаний США (Facebook, Amazon, Apple, Microsoft, Google), практически на 100% - акции Яндекса в период с марта по сентябрь 2020 года)



Примечание. Top 5 Companies (S&P'5):
 FAAMG (Facebook, Amazon, Apple, Google)
 Источник: Goldman Sachs.

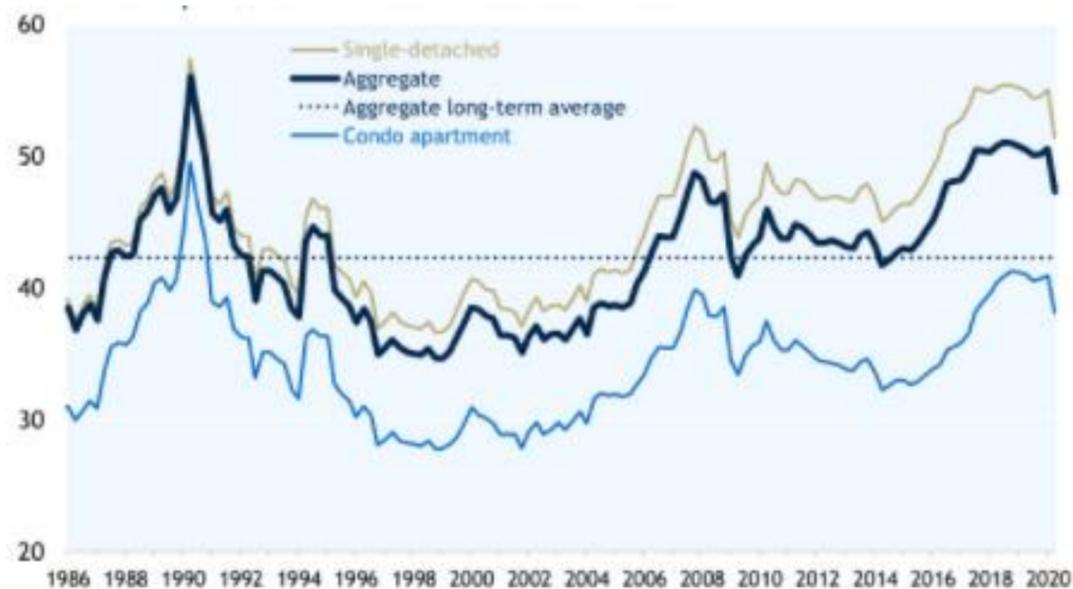


Источник: Доклад Ю.А. Данилова «Финансовый сектор в новой нормальности» для Ежегодной Конференции АНЦЭА «Экономическое развитие России после пандемии»
<http://www.aret.ru/.files/1830/file/%D0%94%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B2.pdf>



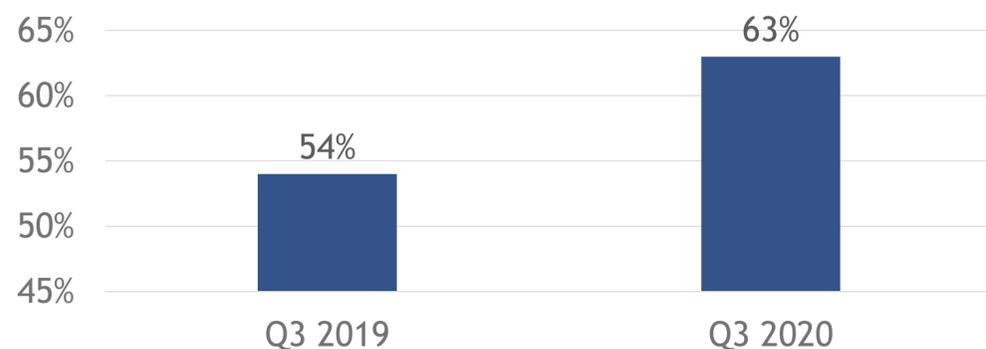
Динамика доступности жилья в разных странах различается

В Канаде доступность возросла, т.к. канадские домохозяйства получили существенную денежную поддержку через различные государственные программы в размере 56 млрд долл., что выше потерь заработной платы из-за пандемии - 23 млрд долл. Чистый располагаемый доход домохозяйств в Канаде вырос на 11% во II кв.



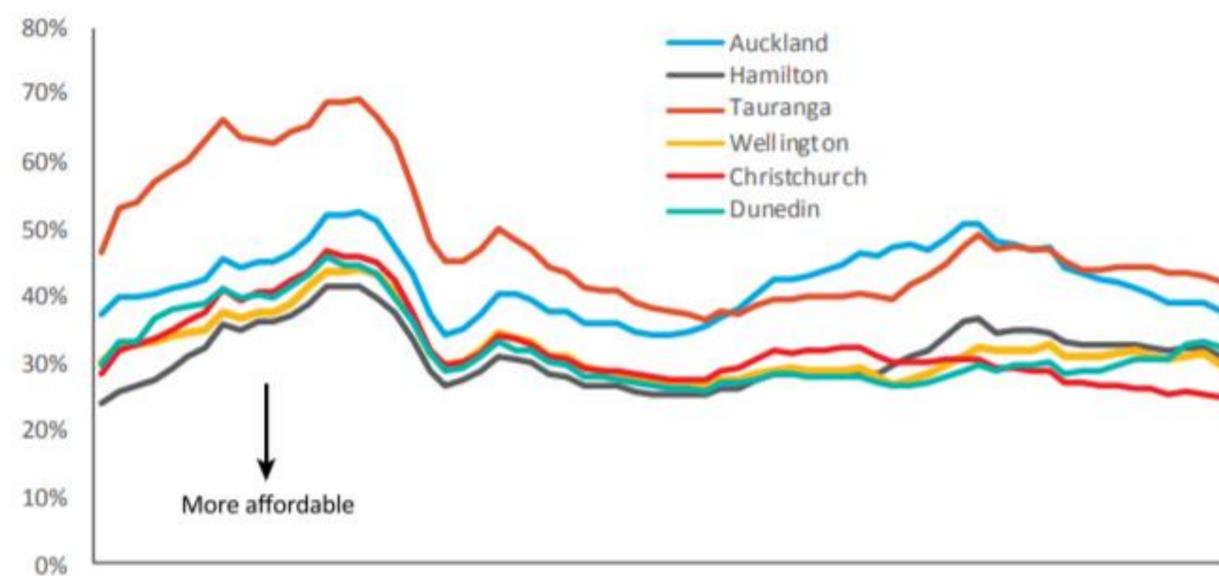
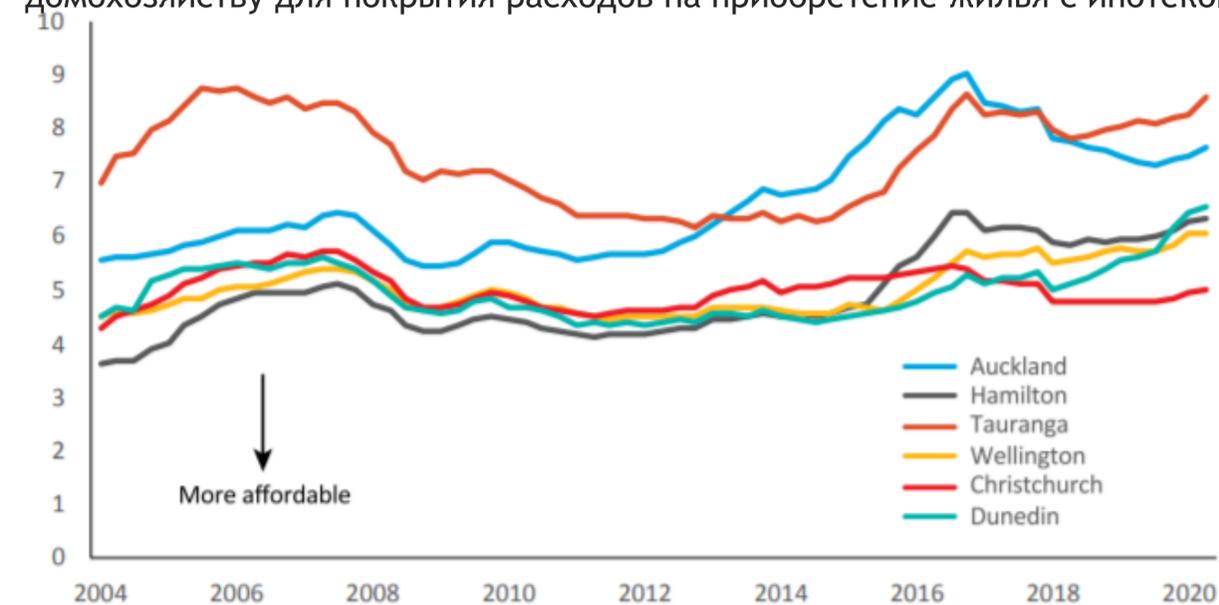
Источник: <https://royal-bank-of-canada-2124.docs.contently.com/v/pandemic-distorts-canadas-housing-affordability-picture-report>

В США для 63% округов расходы на выплаты по ипотеке для покупки медианной жилой единицы составляют более 28% (пороговое значение по методологии исследования) от среднего уровня заработной платы против 54% округов в 2019 году, т.е. доступность снизилась



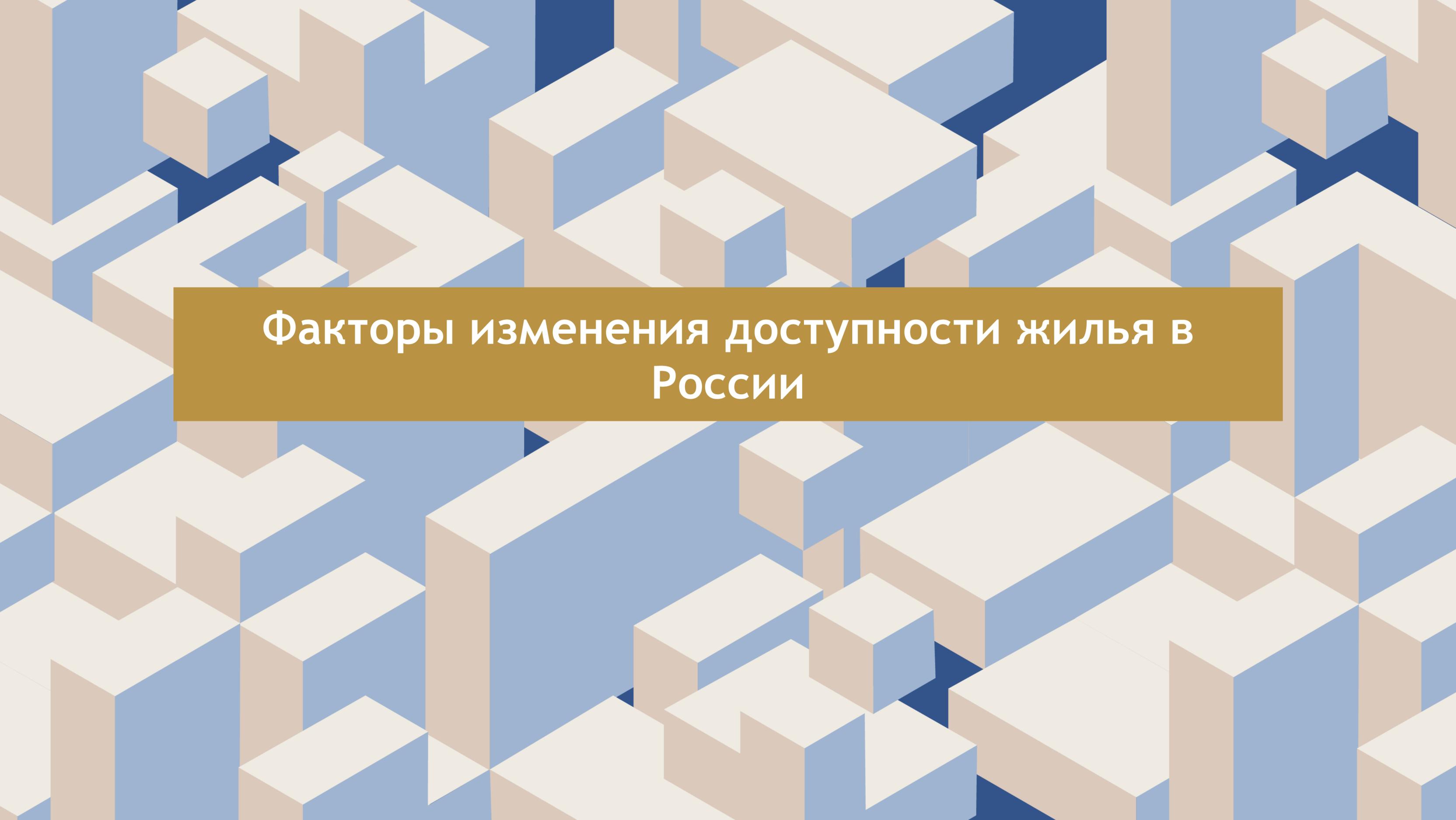
Источник: <https://www.attomdata.com/news/market-trends/home-sales-prices/attom-data-solutions-q3-2020-home-affordability-report/>

Показатели доступности жилья в городах Новой Зеландии (рисунок 1 - коэффициент доступности жилья; рисунок 2 - доля дохода, необходимая домохозяйству для покрытия расходов на приобретение жилья с ипотекой)



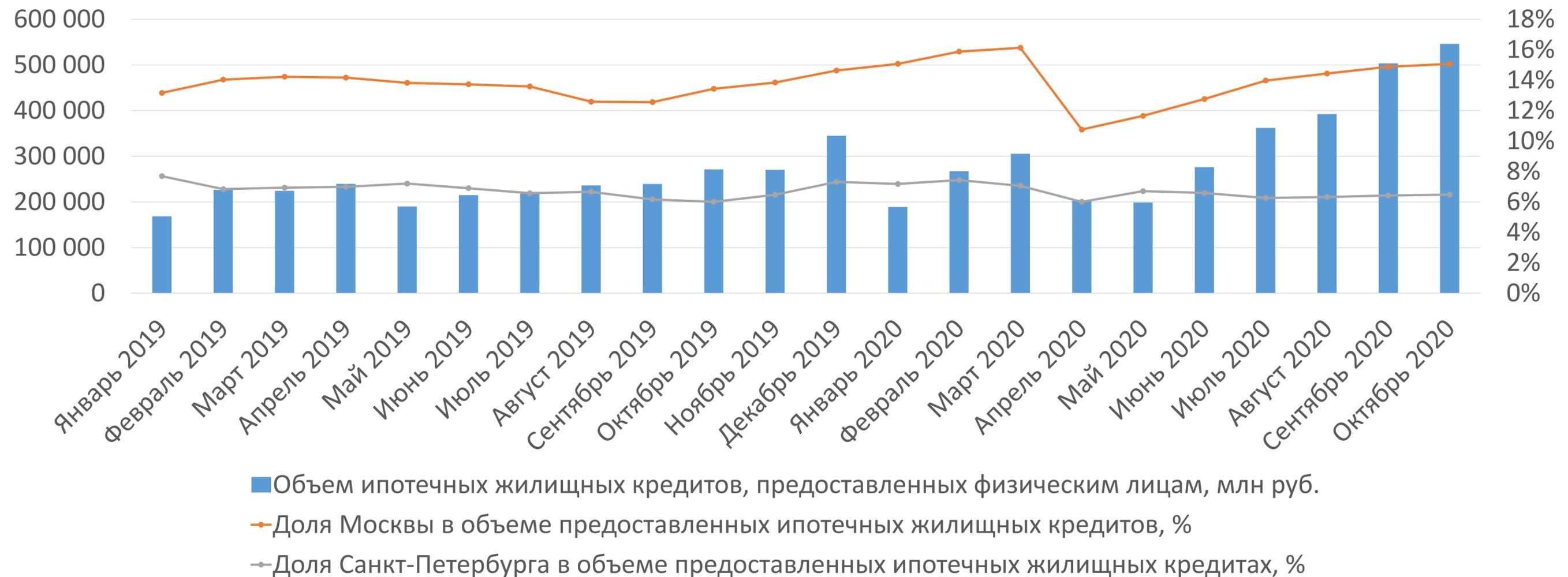
Источник: «Housing Affordability Report New Zealand Released September 2020, data as at Quarter 2, 2020» https://www.corelogic.co.nz/sites/default/files/2020-09/FINAL_Q2_2020_NZ%20Housing%20Affordability_Report.pdf





Факторы изменения доступности жилья в России

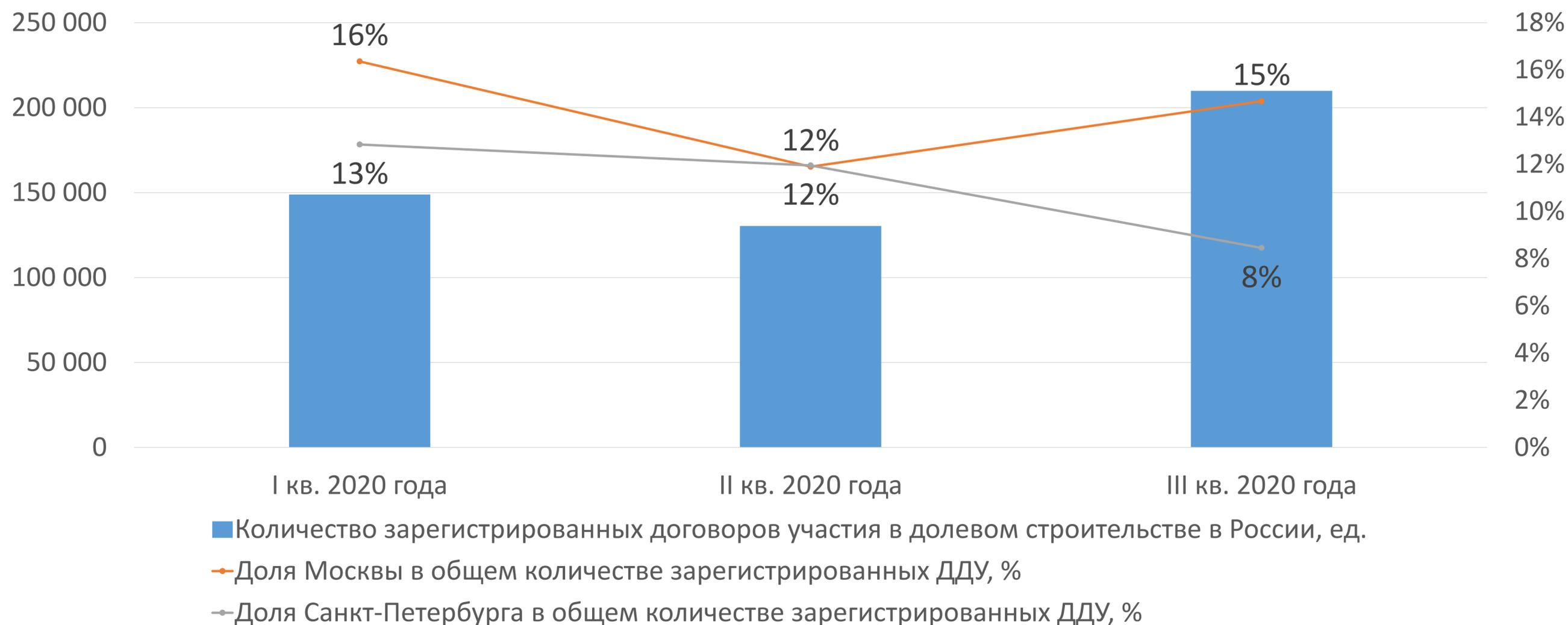
Резкий рост объема выданных ипотечных кредитов, увеличение доли Москвы в выданных кредитах: основная часть субсидируемых кредитов пришлась именно на Москву - столичный город с наиболее высокими доходами и сбережениями граждан, а также инвестиционно привлекательным жильем



Источник: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/



В III квартале 2020 года после снижения во II квартале произошел резкий рост количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (далее - ДДУ), в том числе значительно выросла доля Москвы в общем количестве сделок с ДДУ, а доля Санкт-Петербурга, напротив, снизилась, что также говорит о всплеске спроса на жилье на первичном рынке в Москве одновременно с ростом спроса на льготную ипотеку

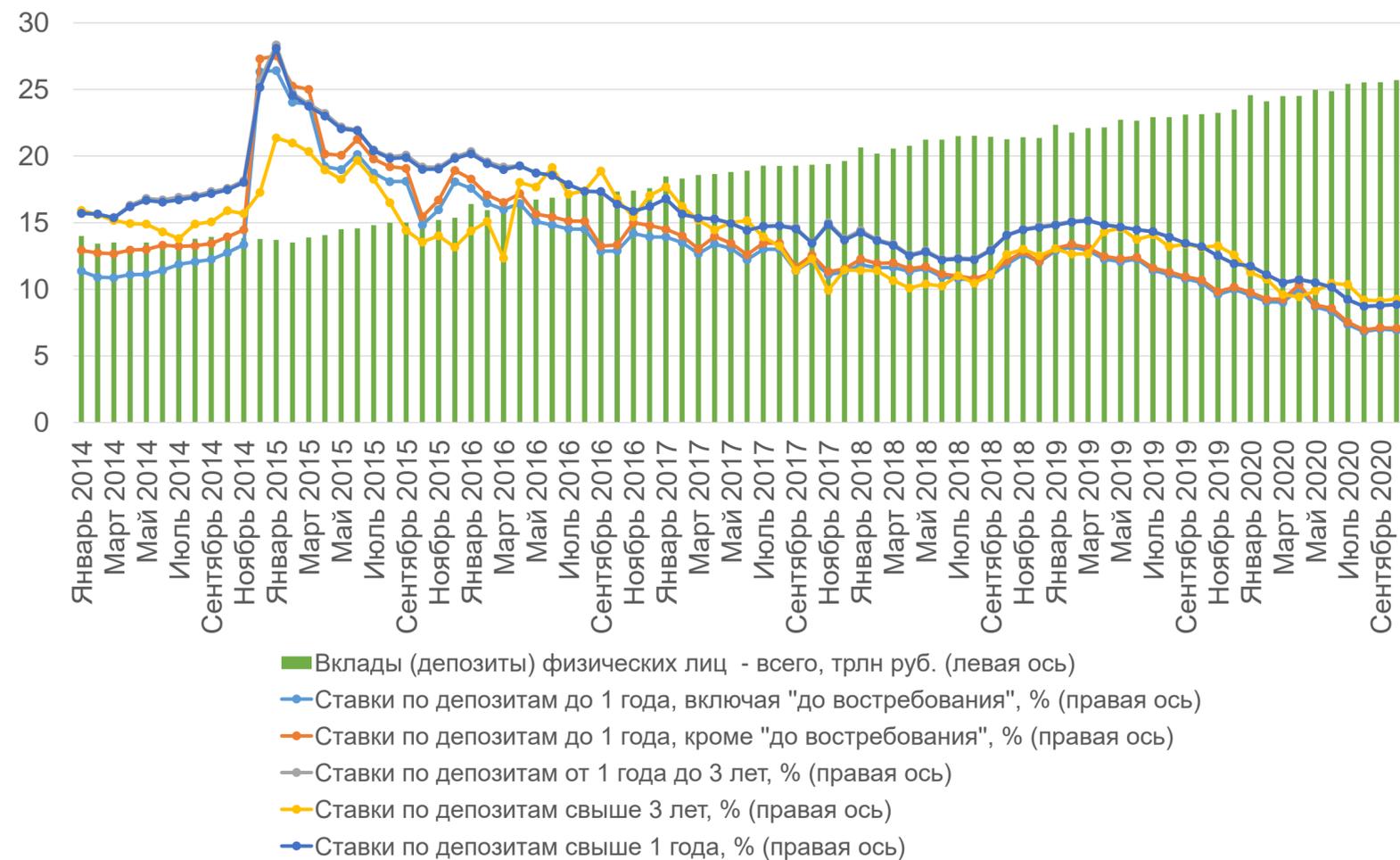


Источник: <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>



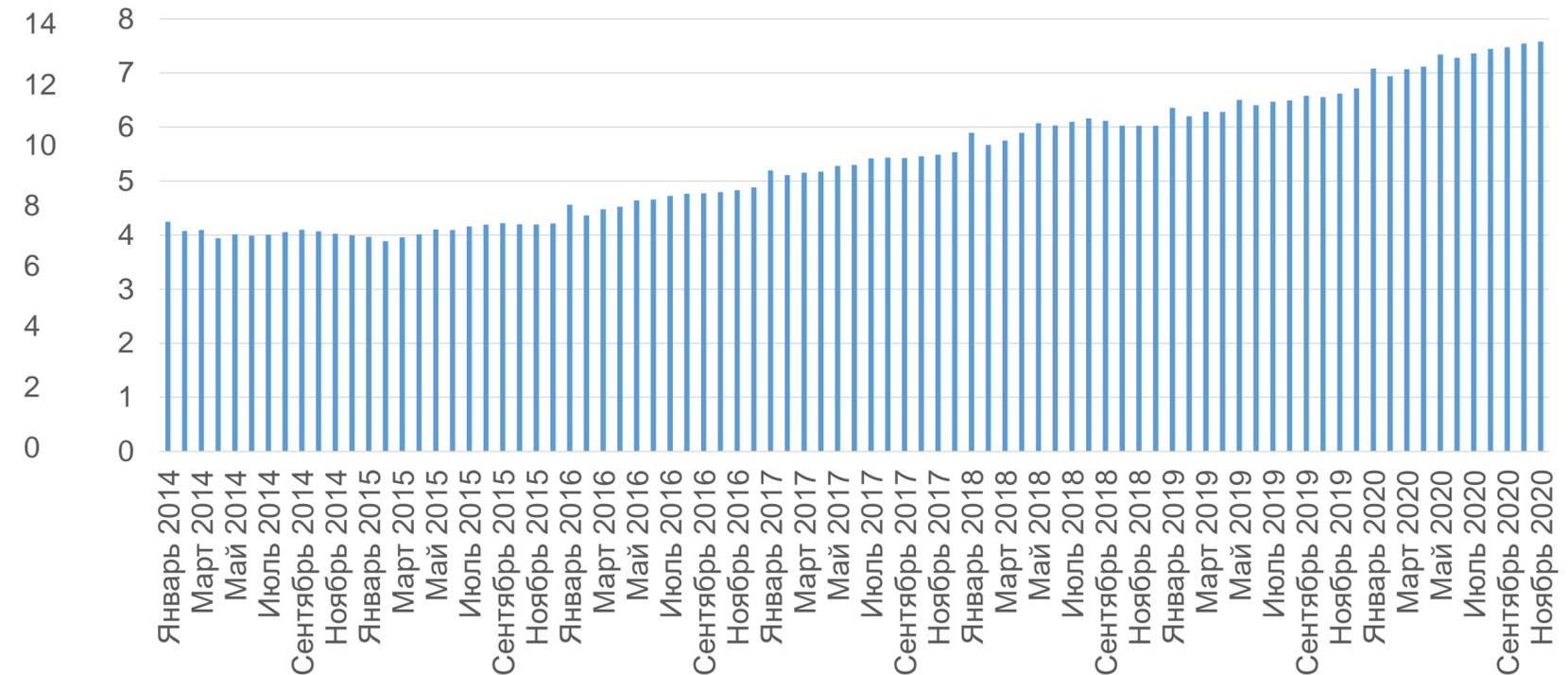
Механизм льготной ипотеки также мог запустить отток сбережений граждан с банковских депозитов в жилую недвижимость. В июле-октябре 2020 г. увеличение объема рублевых вкладов прекратилось, а ставки по депозитам сокращались в течение всего года

Объем привлеченных кредитными организациями вкладов (депозитов) физических лиц в рублях и средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц, трлн руб. и %



Источник: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/pdco_sub/

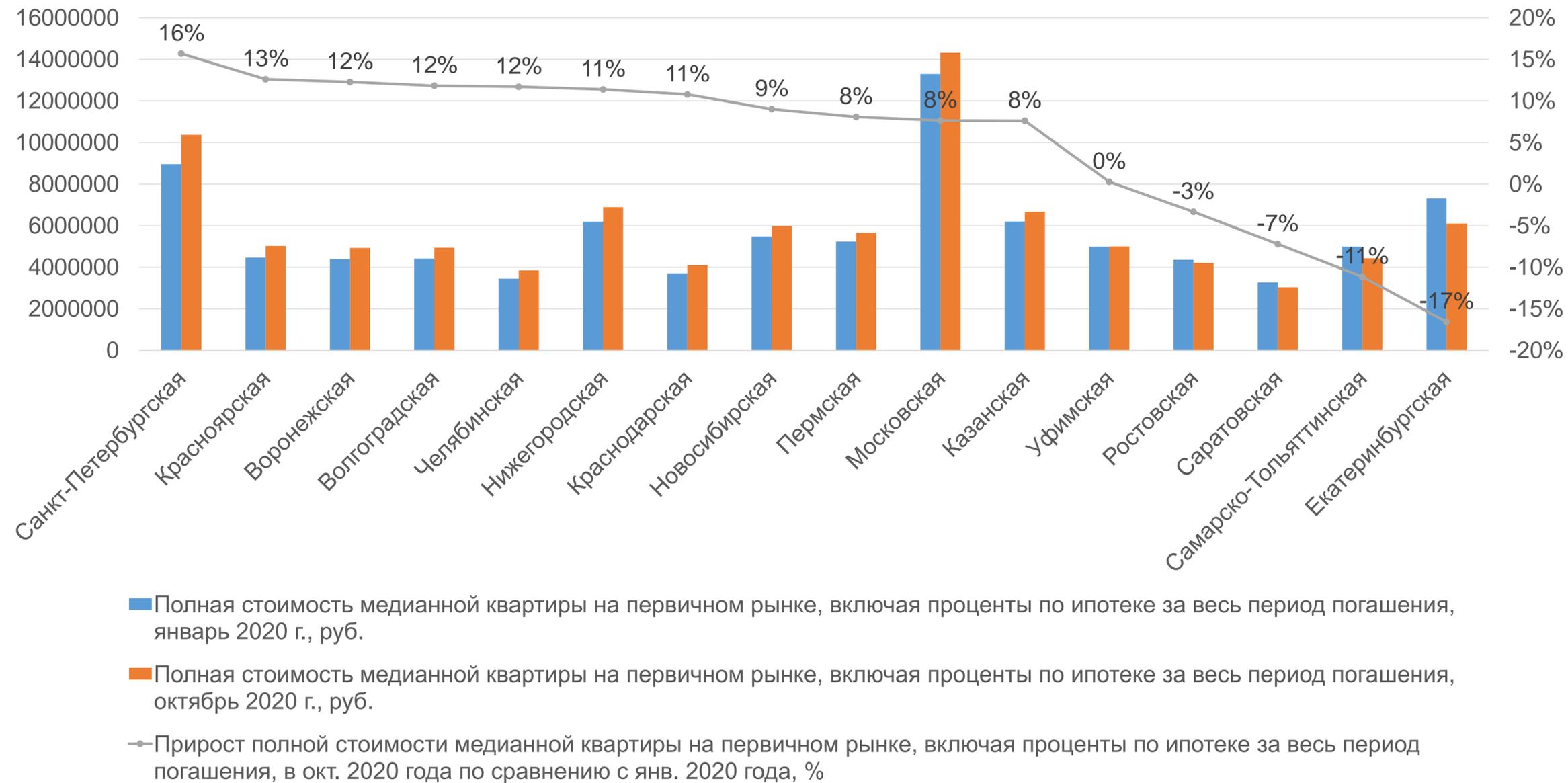
Вклады (депозиты) и другие привлеченные средства физических лиц в рублях в Москве, трлн руб.



Источник: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/

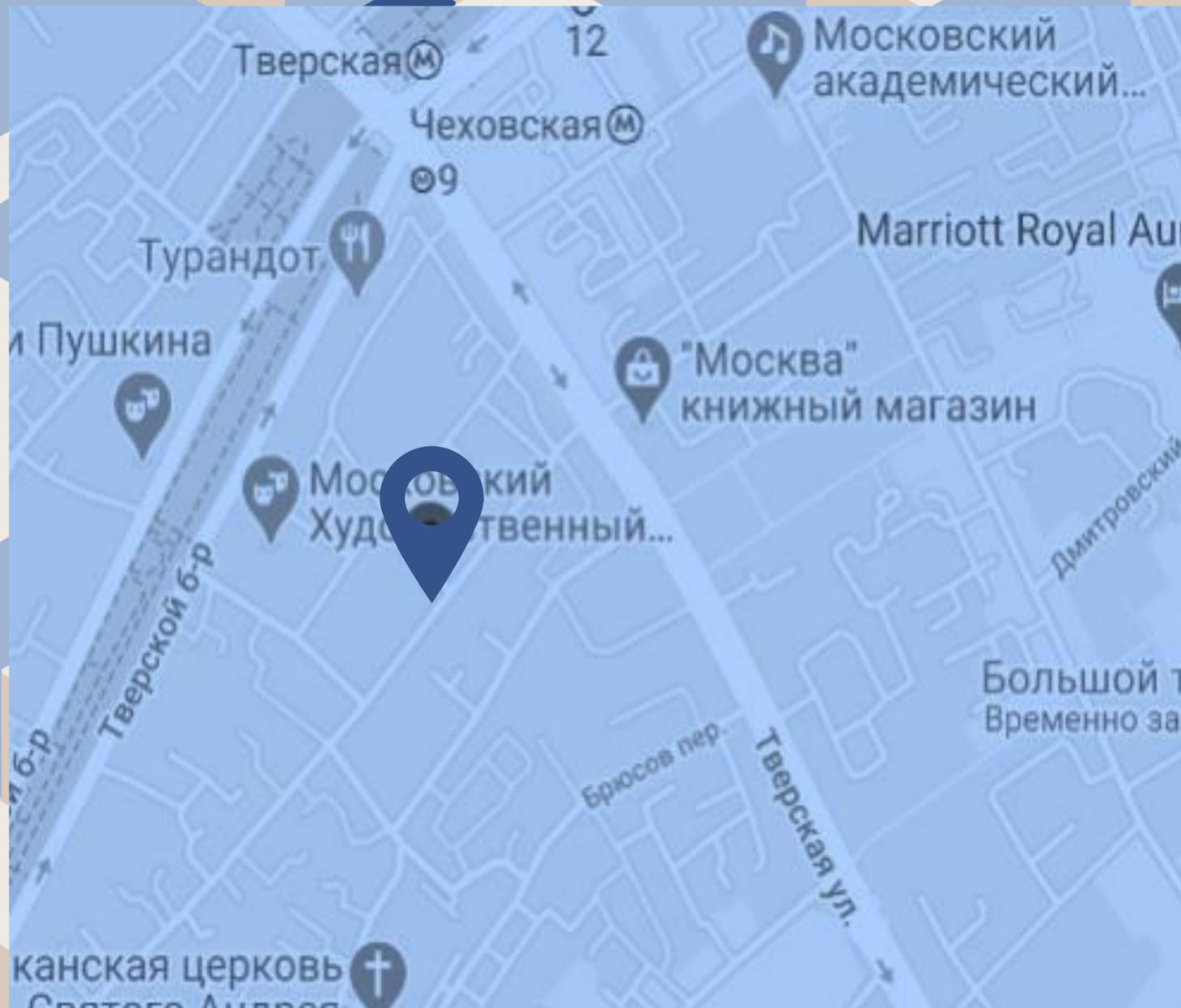


В большинстве рассматриваемых агломераций отмечается рост полной стоимости квартиры (с учетом процентов за весь период погашения кредита) на первичном рынке, несмотря на программу «льготной ипотеки»



Источник: расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу (2020 г.) и данным ЦБ РФ https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/





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

