

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ
РОССИИ В 2019 ГОДУ**

**(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ
ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»)**

Москва 2019

Введение

Институтом экономики города проводится важная работа по оценке доступности жилья в крупнейших городских агломерациях Российской Федерации. Необходимость проведения такой оценки заключается в том, что, во-первых, официальная российская статистика не рассматривает такое понятие как агломерация и не публикует никаких показателей в отношении городских агломераций, хотя именно агломерационное развитие современных городов является ключевым трендом на сегодняшний день, во-вторых, понимание того, какова доступность жилья в городах, позволяет судить не только о динамике таких макроэкономических показателей, как доходы населения, а также о локальных характеристиках рынков жилья (цены на жилье), но и в целом дает возможность выявить основные дисбалансы в проводимой государственной жилищной и градостроительной политике.

В повестке градостроительной и жилищной политик большинства стран центральное место занимает определение приоритетов между двумя противоположными целями – рост доступности жилья и качество градостроительного развития городов. Чем выше требования к градостроительным процессам, качеству девелоперских проектов и городской среды, к просторности жилья, тем при прочих равных условиях выше цены на жилье и ниже его доступность. В свою очередь низкая доступность жилья создает риски для экономического развития, прежде всего за счет ограничений для развития рынка труда, который сегментирован по уровню заработной платы гораздо больше, чем сегментирован рынок жилья (как правило, минимум для 50% населения доходы не позволяют приобрести жилье без государственной поддержки).

Известный урбанист Алан Берто отмечает, что благодаря мониторингу данного показателя в соотношении с показателями демографического и

экономического роста, а также градостроительного развития могут быть определены проблемы и необходимые пути их решения¹.

Проведенная оценка позволяет не только провести сравнительный анализ доступности жилья в крупнейших городских агломерациях России, но и сделать сопоставление с показателями зарубежных агломераций. В России и в зарубежных странах используются разные методологии оценки коэффициента доступности жилья. Институтом экономики города сделана попытка оценки коэффициента доступности с помощью методологии, которая в большей степени приближена к зарубежной. Поэтому особое внимание в настоящем докладе уделено методологии оценки коэффициента доступности жилья в условиях ограниченных статистических данных.

Оценка доступности жилья в крупнейших городских агломерациях Российской Федерации

В 2018 г. Институтом экономики города была проведена оценка доступности жилья для центральных городов 17 крупнейших агломераций. В настоящей записке приводятся результаты оценки коэффициента доступности жилья для 17 агломераций в целом. Для данного расчета изначально предполагалось использовать ту же методологию, которая предлагалась в отчете 2018 года². Т.е. основным отличием от стандартного коэффициента доступности жилья в данном расчете является расчет доступности жилья с использованием медианных среднедушевых доходов и медианных цен на рынке жилья исследуемых агломераций.

Таким образом, для расчета медианных среднедушевых доходов муниципальных образований, входящих в состав агломераций использовался показатель, публикуемый Росстатом - «Объем социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения в разрезе муниципальных

¹ Cox W., Pavletich H. (2019). 15th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2019. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>.

² http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_i_zhilishchnye_balansy.pdf

образований». Затем, для получения оценки средних доходов населения по муниципальным образованиям производилась дооценка собранных показателей социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения на коэффициент ненаблюдаемых доходов в регионе расположения соответствующего муниципального образования. Расчет коэффициентов ненаблюдаемых доходов в разрезе регионов России осуществляется путем деления среднедушевых денежных доходов населения на объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения на душу за соответствующие годы по каждому региону.

В целях дальнейшей оценки медианных среднедушевых доходов населения отдельных муниципальных образований полученные среднедушевые доходы умножались на коэффициенты отношения медианных среднедушевых доходов населения к среднедушевым доходам в регионах, в которых располагаются соответствующие муниципальные образования. В отношении городских агломераций медианный среднедушевой доход рассчитывался как средневзвешенное по численности населения муниципальных образований, входящих в состав агломерации. Ограничением при использовании показателя социальных выплат населения и налогооблагаемых доходов является лаг в публикации данных. Так, данные 2018 года будут опубликованы Росстатом только в апреле 2020 года. Поэтому показатель 2017 г. был домножен на коэффициент ненаблюдаемых доходов, рассчитанный на 2017 г. Затем полученные показатели домножались на коэффициент отношения среднедушевых доходов 2018 и 2017 гг., чтобы получить оценку среднедушевых доходов на 2018 г. А для коэффициента разрыва между медианными среднедушевыми и среднедушевыми доходами использовались данные за 2018 г.

Но для оперативного расчета коэффициента доступности жилья использование показателя «Объем социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения в разрезе муниципальных

образований» не представляется возможным, в связи с упомянутой выше задержкой публикации данных. Соответственно, другим показателем, характеризующим доходы населения, данные по которому публикуются раз в квартал и в разрезе муниципальных образований является среднемесячная заработная плата³. При этом публикуются не средние за квартал значения, как для показателей среднедушевых денежных доходов, а средние значения за следующие периоды: январь – март, январь – июнь, январь – сентябрь, январь – декабрь. Для получения средней заработной платы за квартал был использован следующий алгоритм расчетов:

- 1) Выгрузка данных по показателям: «Среднесписочная численность работников организаций, человек», «Фонд заработной платы (далее – ФОТ) всех работников организаций, тысяча рублей» по всем муниципальным образованиям, которые входят в состав 17 исследуемых городских агломераций;
- 2) Расчет ФОТ за второй квартал, как разницы между ФОТ за период январь – июнь и январь – март, а за третий квартал - как разница между ФОТ за январь – сентябрь и январь – июнь.
- 3) Расчет среднемесячной заработной платы за квартал как частного от деления полученных показателей ФОТ из пункта 2) и среднесписочной численности работников организаций за квартал⁴.
- 4) В случае если данные за второй и третий квартал по муниципальным образованиям в той или иной агломерации отсутствовали, значение среднемесячной заработной платы корректировалось на коэффициент изменения среднемесячной заработной платы в соответствующем субъекте Российской Федерации за соответствующие кварталы.

³ Информация по данному показателю публикуется в Базе данных показателей муниципальных образований <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>

⁴ Росстат приводит данные о среднесписочной численности работников также за периоды январь – март, январь – июнь, январь – сентябрь, январь – декабрь. В рамках настоящего расчета было принято пренебречь возможными отклонениями показателя, если бы приводились данные за кварталы.

Затем производилась корректировка показателя среднемесячной заработной платы в муниципальных образованиях на коэффициент соотношения среднемесячной заработной платы и среднедушевого денежного дохода в соответствующих субъектах Российской Федерации, в которых расположены исследуемые 17 городских агломераций. Т.к. официальные статистические данные о медианных среднедушевых доходах публикуются только за годовой период, то в рамках настоящего расчета принято, что соотношение медианных и среднедушевых доходов в 2019 г. остается неизменным, поэтому для перехода от среднедушевого дохода в агломерациях к медианным также использовался коэффициент их соотношения в соответствующих субъектах Российской Федерации.

Т.к. официальная статистика не предоставляет данные о стоимости жилья в отдельных муниципальных образованиях, то в рамках настоящего исследования используются открытые данные о предложениях жилья на продажу. Так как сбор данных по всем населенным пунктам, которые входят в состав агломерации, является очень трудоемкой работой, а также не по всем населенным пунктам имеются предложения на портале, то был принят ряд допущений. Так, данные собирались только по тем населенным пунктам, которые являются либо административным центром муниципального образования, либо, крупнейшим населенным пунктом муниципального образования по численности населения⁵. Далее среди всех объявлений о продаже жилья внутри одной агломерации выбиралось срединное объявление, т.е. медианная жилая единица. Мониторинг цен осуществляется ИЭГ на ежеквартальной основе, начиная с 2018 года. Цена за квартал определяется как среднее значение за 3 месяца в каждом квартале.

Оценка коэффициента доступности жилья за 1-ый – 3-ий кварталы 2019 г. представлена в таблице 1.

⁵ Второй вариант выбора населенного пункта обусловлен тем, что в ряде муниципальных районов административный центр не входит в состав района.

Таблица 1. Коэффициент доступности жилья в крупнейших городских агломерациях в 2019 году, лет

№	Агломерация	Медианная цена, руб., 1 кв. 2019 год	Медианный среднедушевой доход, руб. в месяц, 1 кв. 2019 года	Коэффициент доступности жилья, лет, 1 кв. 2019 года	Медианная цена, руб., 2 кв. 2019 год	Медианный среднедушевой доход, руб. в месяц, 2 кв. 2019 года	Коэффициент доступности жилья, лет, 2 кв. 2019 года	Медианная цена, руб., 3 кв. 2019 год	Медианный среднедушевой доход, руб. в месяц, 3 кв. 2019 года	Коэффициент доступности жилья, лет, 3 кв. 2019 года	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
1	Московская	6 750 000	38 891	4,8	6 810 413	45 954	4,1	6 848 570	45 577	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
2	Санкт-Петербургская	5 200 000	29 887	4,8	5 230 680	33 864	4,3	5 012 939	32 878	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
3	Казанская	3 700 000	24 420	4,2	3 752 540	28 639	3,6	3 549 341	29 690	3,3	Жилье не очень доступно
4	Красноярская	2 750 000	20 477	3,7	2 778 325	24 437	3,2	2 570 000	21 551	3,3	Жилье не очень доступно
5	Владивостокская	3 850 000	31 269	3,4	3 899 088	35 942	3,0	4 133 342	35 415	3,2	Жилье не очень доступно
6	Пермская	2 514 900	23 710	2,9	2 499 056	27 542	2,5	2 500 000	23 498	3,0	Жилье доступно
7	Волгоградская	2 200 000	19 578	3,1	2 209 240	22 033	2,8	2 172 967	22 393	2,7	Жилье доступно
8	Уфимская	2 997 500	26 317	3,2	3 037 517	28 015	3,0	3 035 067	31 587	2,7	Жилье доступно
9	Новосибирская	2 650 000	25 249	2,9	2 661 793	28 411	2,6	2 840 000	29 995	2,6	Жилье доступно
10	Челябинская	1 850 000	20 419	2,5	1 861 378	22 877	2,3	1 850 000	20 300	2,5	Жилье доступно
11	Самарско-Тольяттинская	2 300 000	24 033	2,7	2 316 905	25 167	2,6	2 300 000	25 259	2,5	Жилье доступно
12	Ростовская	2 500 000	23 667	2,9	2 522 250	27 515	2,5	2 450 000	28 122	2,4	Жилье доступно
13	Саратовская	1 850 000	19 757	2,6	1 868 223	23 239	2,2	1 854 987	22 537	2,3	Жилье доступно
14	Екатеринбургская	2 650 000	30 414	2,4	2 662 985	36 271	2,0	2 738 333	34 582	2,2	Жилье доступно
15	Нижегородская	2 650 000	28 109	2,6	2 688 690	30 138	2,5	2 606 667	33 431	2,2	Жилье доступно
16	Воронежская	2 281 500	24 225	2,6	2 328 613	28 672	2,3	2 240 000	29 185	2,1	Жилье доступно
17	Краснодарская	2 500 000	26 805	2,6	2 497 750	30 239	2,3	2 448 333	34 712	2,0	Жилье доступно

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

Согласно общепринятой международной классификации ООН-Хабитат 12 из 17 агломераций можно отнести к рынкам доступного жилья. Т.е. менее чем за 3 года семья, сберегая все свои доходы, может приобрести жилье. В третьем квартале 2019 г. лидером по уровню доступности жилья стала Краснодарская агломерация (2 года). В группу агломераций с доступным жильем также попали Екатеринбургская, Воронежская, Самарско-Тольяттинская и другие агломерации. Затем в рейтинге идут 3 агломерации, рынок жилья которых характеризуется как рынок с не очень доступным жильем. Среди них Красноярская, Владивостокская, Казанская агломерации. Наконец, Санкт-Петербургская и Московская агломерации возглавляют рейтинг крупнейших российских агломераций, приобретение жилья в них серьезно осложнено.

В таблице 2 приведены оценки коэффициента доступности жилья в ряде зарубежных агломераций. Так, во всех рассматриваемых российских агломерациях доступность жилья выше. В Московской и Санкт-Петербургской агломерациях коэффициент доступности жилья соответствует уровню Сингапура и Монреаля.

Таблица 2. Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2018 г.

Городская агломерация	2018
Нью-Йорк	5,5
Лондон	8,3
Сингапур	4,6
Гонконг	20,9
Сидней	11,7
Монреаль	4,6

Источник: Demographia International Housing Affordability Survey, 2019. Доступ по ссылке: <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

Относительно высокая доступность жилья указывает на улучшение фундаментального соотношения между доходами домохозяйства и ценами на жилье, а также на существенное снижение ставок по ипотечным кредитам с 2006 года. В свою очередь, тенденции изменения рыночных цен зависят не только от спроса на жилье, но и от различных факторов, ограничивающих

предложение жилья. Жесткость градостроительного регулирования обычно рассматривается как один из важнейших факторов в международных исследованиях. Например, более жесткая система градостроительного планирования и регулирования, как правило, ориентирована на компактное развитие муниципальных образований агломерации, сдерживание «расползания» территории (даже если существует такая возможность), обеспечивая качественную городскую среду, которая отражается в высоких требованиях к развитию и организации общественных пространств, соблюдение которых требует значительных инвестиций. Все это приводит к повышению цен на жилье по сравнению с агломерациями с менее ограничительной, с либеральной системой градостроительного планирования и регулирования. Подробный анализ основных тенденций в жилищном и градостроительном секторах крупнейших городских агломераций России представлен в исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций»⁶.

В рамках исследования доступности жилья Demographia все исследуемые агломерации классифицированы на две группы – агломерации с жесткой градостроительной политикой и агломерации с мягкой градостроительной политикой. Как показано на рисунке 1 в целом за 65 лет с 1950 по 2015 гг. в американских крупных городских агломерациях доступность жилья снизилась, при этом наиболее сильно – в агломерациях с жесткой градостроительной политикой.

⁶ <http://urbaneconomics.ru/en/research/analytics/study-housing-and-urban-planning-sectors-performance-indicators-major-russian>

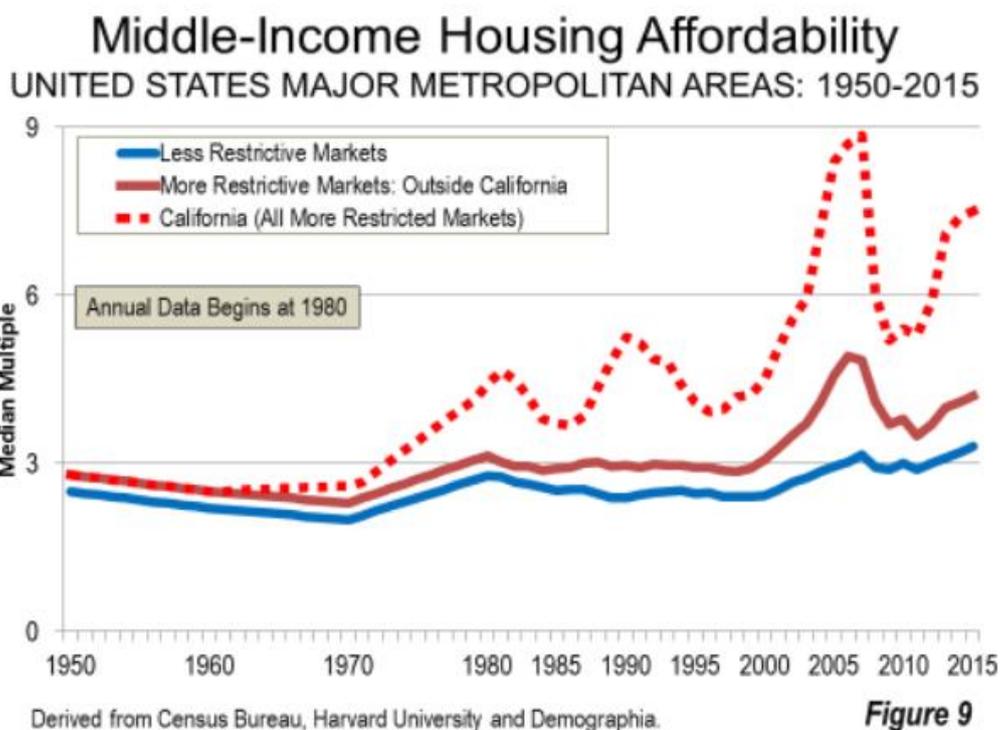


Рисунок 1. Коэффициент доступности жилья (лет) в агломерациях США в 1950-2015 гг., в среднем по группам агломераций с жесткой (непрерывная красная линия) и с мягкой (непрерывная синяя линия) градостроительной политикой

Источник: <http://demographia.com/dhi2016.pdf>

Несмотря на то, что в крупнейших городских агломерациях России более высокий уровень доступности жилья, чем за рубежом, важно отметить, что для медианной жилой единицы характерна очень маленькая площадь (таблица 3).

Одной из причин более высокого уровня доступности жилья в российских агломерациях можно назвать более мягкую градостроительную политику, чем в зарубежных странах.

Например, для Лондона характерно сравнительно близкое значение прироста населения в 2010-2016 гг. с российскими агломерациями, такими как Московская, Санкт-Петербургская или Воронежская, при более низких показателях ввода жилья – около 3-4 жилых единиц на 1000 человек против 10-15 жилых единиц на 1000 человек в российских агломерациях (рисунки 2 и 3, таблица 4).

Таблица 3. Параметры медианной жилой единицы на рынках жилья 17 крупнейших российских городских агломерациях, 3 квартал 2019 г.⁷

№	Агломерация	Цена, руб.	Цена за кв. м, руб.	Площадь, кв. м	Количество комнат	Тип жилой единицы
1	Московская	6 848 570	118 079	58	1	Квартира
2	Санкт-Петербургская	5 012 939	94 584	53	2	Квартира
3	Владивостокская	4 133 342	91 852	45	2	Квартира
4	Казанская	3 549 341	75 518	47	2	Квартира
5	Уфимская	3 035 067	65 980	46	2	Квартира
6	Новосибирская	2 840 000	61 739	46	2	Квартира
7	Екатеринбургская	2 738 333	65 198	42	2	Квартира
8	Нижегородская	2 606 667	52 133	50	2	Квартира
9	Красноярская	2 570 000	54 681	47	2	Квартира
10	Пермская	2 500 000	50 000	50	2	Квартира
11	Ростовская	2 450 000	53 261	46	2	Квартира
12	Краснодарская	2 448 333	48 967	50	2	Квартира
13	Самарско-Тольяттинская	2 300 000	50 000	46	2	Квартира
14	Воронежская	2 240 000	46 667	48	2	Квартира
15	Волгоградская	2 172 967	45 270	48	2	Квартира
16	Саратовская	1 854 987	28 984	64	2	Квартира
17	Челябинская	1 850 000	36 275	51	2	Квартира

Источник: расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу.

Схожие значения по приросту численности населения и вводу жилья наблюдаются в Сиднее, но доступность жилья в данной агломерации низкая, что говорит о влиянии иных факторов на доступность в сравнении с Россией.

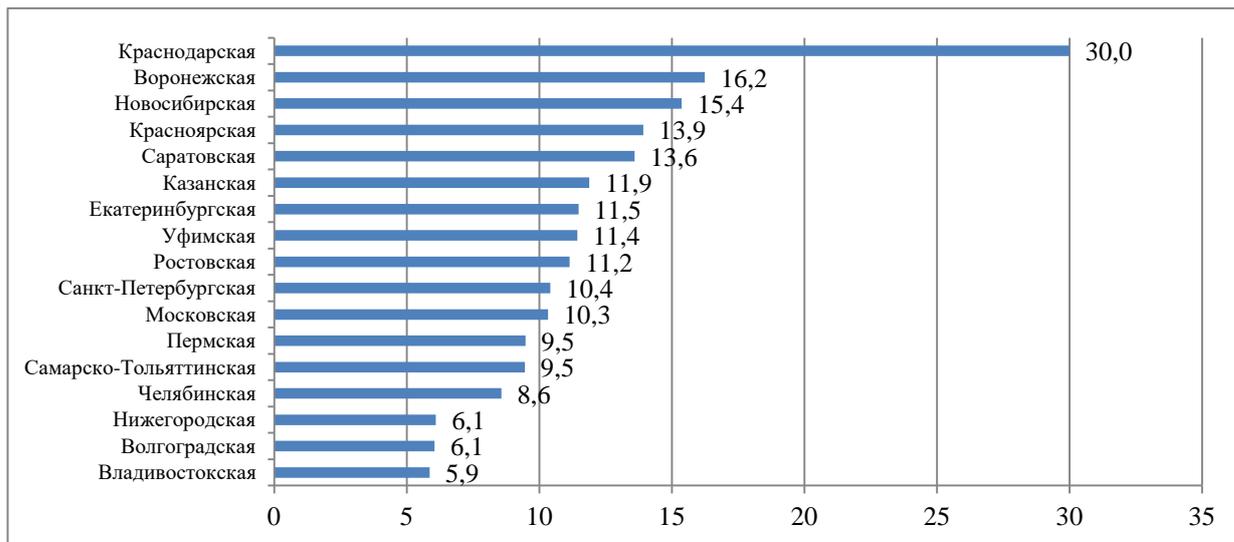
Две другие агломерации, Нью-Йорк и Монреаль растут достаточно медленно (2,2% и 4,2% соответственно), что сравнимо с уровнем роста Пермской и Саратовской агломераций, но уровень ввода жилья в них намного ниже.

Интересен пример Сингапура, где наблюдаются наиболее близкие значения прироста населения и ввода жилья относительно крупнейших российских агломераций и как следствие высокая доступность жилья.

⁷ Если уровню медианной цены соответствовало несколько разных квартир с разными характеристиками, то рассчитывалась средняя площадь и среднее количество комнат среди данных предложений о продаже.

Учитывая ограничения по сдерживанию «расползания» города и освоения новых территорий, высокий уровень доступности может объясняться особенностями национальной жилищной политики – более 50% строительства жилья осуществляется в рамках государственной программы и 81% населения проживает в государственном жилищном фонде.

Рисунок 2. Ввод жилых единиц на 1000 человек в городских агломерациях России с населением выше 1 млн человек, 2016 г.



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

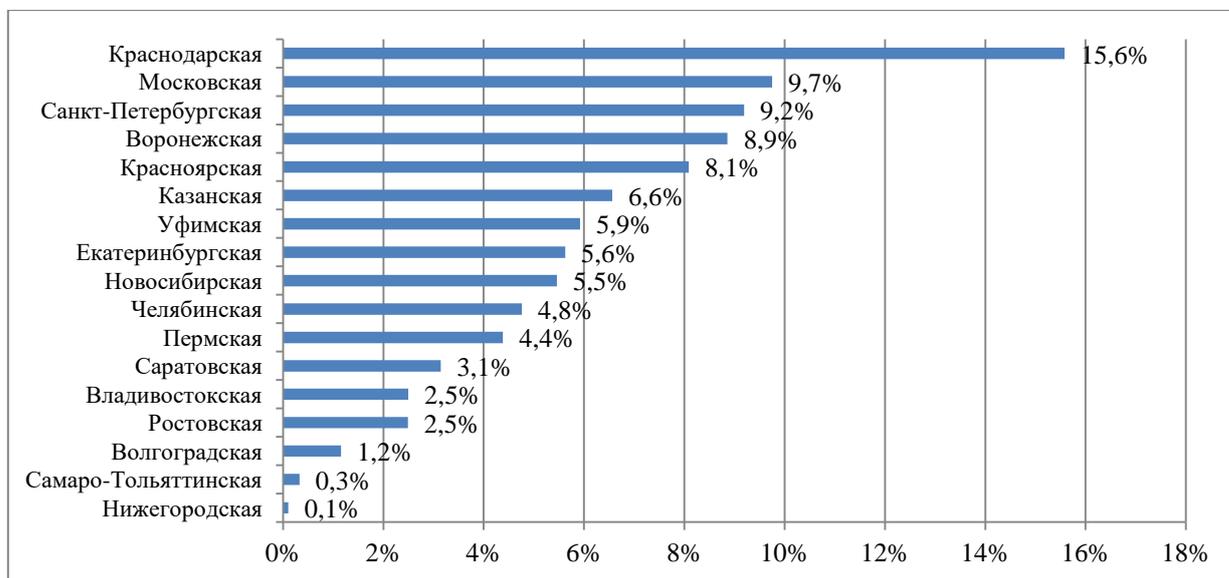


Рисунок 3. Изменение численности населения в городских агломерациях России с населением выше 1 млн человек, 2010- 2016 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Таблица 4. Изменение численности населения в 2010-2016 гг. и ввод жилых единиц на 1000 человек в 2016 г. в некоторых зарубежных городских агломерациях

Городская агломерация	Изменение численности населения в 2010-2016 гг.	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения, 2016 г.
Лондон	8,9%	3,5
Сингапур	10,5%	8,4
Нью-Йорк	2,2%	2,2
Сидней	10,8%	7,3
Монреаль	4,2%	4,6

Источник:

Лондон:

население: Housing in London 2017 tables. Table 1.1 Historic pop. URL:

<https://data.london.gov.uk/download/housing-london/6431edfc-4263-49a0-af47-b1269d9a2cd7/Housing-in-London-tables-2017.xls>;

строительство: London Plan Annual Monitoring Report 14 2016/17, p. 103. URL:

https://www.london.gov.uk/sites/default/files/amr_14_final_20180927.pdf;

Сингапур:

население: <https://www.singstat.gov.sg/find-data/search-by-theme/population/population-and-population-structure/latest-data>;

строительство: <https://www.singstat.gov.sg/find-data/search-by-theme/industry/building-real-estate-construction-and-housing/latest-data>;

Нью-Йорк: U.S. Bureau Census;

Сидней: Metropolitan Housing Monitor. URL: <https://www.planning.nsw.gov.au/Research-and-Demography/Metropolitan-Housing-Monitors/Metropolitan-Housing-Monitor>;

Монреаль:

население: Statistics Canada. URL: <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/fogs-spg/Facts-cma-fra.cfm?LANG=Fra&GK=CMA&GC=462&TOPIC=1>;

строительство: Housing Market Data. Housing Starts, Completions and Units Under Construction (Cumulative). URL: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/data-tables/housing-starts-completions-units-under-construction-cumulative>.

Выводы

Институтом экономики города была разработана методология оценки коэффициента доступности жилья для крупнейших городских агломераций в условиях ограниченных статистических данных. Так, была предложена последовательность действий для проведения оценки медианных среднедушевых доходов, а также медианных цен.

Полученные оценки доступности показали, что в соответствии с критериями доступности жилья UN-Habitat, 12 из 17 агломераций можно оценивать как агломерации с доступным жильем, 3 агломерации - как с не

очень доступным жильем и 2 агломерации (Московская и Санкт-Петербургская), где приобретение жилья серьезно осложнено.

Относительно таких крупных агломераций, как Лондон, Гонконг, Сидней, доступность жилья во всех исследуемых 17 агломерациях выше, но следует учитывать, что площадь медианных жилых единиц, которые может позволить себе приобрести население, очень маленькая – 40-50 кв. м. В то же время темпы ввода жилья в российских крупнейших агломерациях кратно превышают аналогичные показатели во многих зарубежных, что обуславливается относительно мягким градостроительным регулированием и позволяет обеспечить относительно высокую доступность жилья.