

**Фонд «Институт экономики города»**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

**ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ  
СТРАНАХ**

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

Москва 2018

## 1. Доступность жилья в России в 1998-2017 гг.

### 1.1. Показатели доступности жилья в России

Показатели доступности жилья регулярно рассчитываются и публикуются Институтом экономики города по мере публикации Росстатом и Банком России необходимых официальных данных. К таким показателям относятся коэффициент доступности жилья, индекс доступности приобретения жилья и доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

**Коэффициент доступности жилья** (Housing price to income ratio, далее – КДЖ) рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры в 54 кв. м к средним доходам семьи из 3 человек за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры. Этот коэффициент является наиболее простым для расчета и повсеместно используется в российской и зарубежной статистике, а также является одним из целевых показателей федеральной целевой государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России».

**Индекс доступности приобретения жилья** (Housing affordability index, далее – ИДПЖ) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. В отличие от коэффициента доступности жилья, данный показатель учитывает также доступность ипотечного кредитования для населения. В частности, повышение ставки по кредитам приводит к снижению индекса (что соответствует меньшей доступности жилья), а падение ставки при прочих

равных вызовет рост индекса (что соответствует большей доступности жилья).

**Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств** рассчитывается путем определения минимального среднемесячного дохода, 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. Ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода используются данные о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода. Полученная доля семей не только отражает изменения относительной стоимости жилья и доступности заемных средств, а учитывает также влияние на доступность жилья неравенства населения по доходам<sup>1</sup>.

Коэффициент доступности жилья рассчитан за период с 1998 по 2017 гг., а индекс доступности приобретения жилья и доля семей – с 2006 по 2017 гг. Выбор границ исследуемого временного интервала основывался на доступности необходимых для расчета статистических данных. Такие показатели рассчитываются по России в целом и в разрезе регионов, поскольку необходимые регулярные данные Росстата для расчета в разрезе муниципальных образований (локальных рынков жилья) отсутствуют. В разделе 2 настоящей аналитической записки приведены результаты тестовых расчетов коэффициента доступности жилья в разрезе крупнейших российских городских агломераций по данным, собранным Институтом экономики города из открытых источников.

---

<sup>1</sup> Тем не менее, в отличие от двух других показателей, у доли семей наличествует существенный недостаток, связанный с плохой масштабируемостью. При приближении к достаточно малым или большим значениям показателя, изменения становятся заметно меньше, так как распределение имеет крайне малую плотность на концах.

## **1.2. Динамика доступности жилья в России в 1998-2017 гг., сравнение с зарубежными странами**

Для оценки динамики доступности жилья теоретически можно использовать любой из трех показателей. Однако, по нашему мнению, в целях получения более полной картины при анализе доступности жилья в России целесообразно использовать показатель доли семей, которым доступно приобретение жилья при помощи собственных и заемных средств, так как этот показатель учитывает условия ипотечного жилищного кредитования, а также уровень неравенства населения по доходу (распределение населения по уровню среднедушевого дохода). С точки зрения международных сопоставлений более подходящим является коэффициент доступности жилья, который традиционно используется для оценки доступности жилья в зарубежных странах.

На рисунках 1 показана динамика доступности жилья по показателю доли семей, которым доступно приобретение жилья при помощи собственных и заемных средств, за период с 2006 по 2017 гг., а на рисунке 2 – по коэффициенту доступности жилья за период с 1998 по 2017 гг.. Можно заметить, что хотя незначительные отличия присутствуют, основной тренд сохраняется для каждого из показателей – рост доступности жилья.

Коэффициент доступности жилья сократился за 19 лет с 1998 по 2017 гг. на 4,1 года – с 7,4 до 3,3 лет, а доля семей, имеющих возможность приобрести жилье при помощи собственных и заемных средств, увеличилась за 11 лет с 2006 по 2017 гг. на 24 п.п. - с 18,6% до 42,6%.

Важно отметить, что несмотря на положительную динамику показателей доступности жилья, тем не менее, нельзя сделать выводы о том, что во всех регионах России жилье можно считать доступным.

При интерпретации полученных результатов важно понимать, что их абсолютные значения в каждый отдельный момент времени весьма условны и не могут служить универсальной мерой доступности жилья для каждого конкретного города или каждой конкретной семьи. В реальности далеко не

каждая семья соответствует используемым параметрам расчета – состоит из 3 человек, имеет доход на одного члена семьи, равный среднему по России. Кроме того, цены на жилье в каждом конкретном городе могут существенно отличаться от среднероссийских цен. Также важен и абсолютный размер семейного дохода, а также той части, которая остается после оплаты ипотечного кредита, с точки зрения достаточности таких доходов для финансирования иных необходимых семейных расходов.

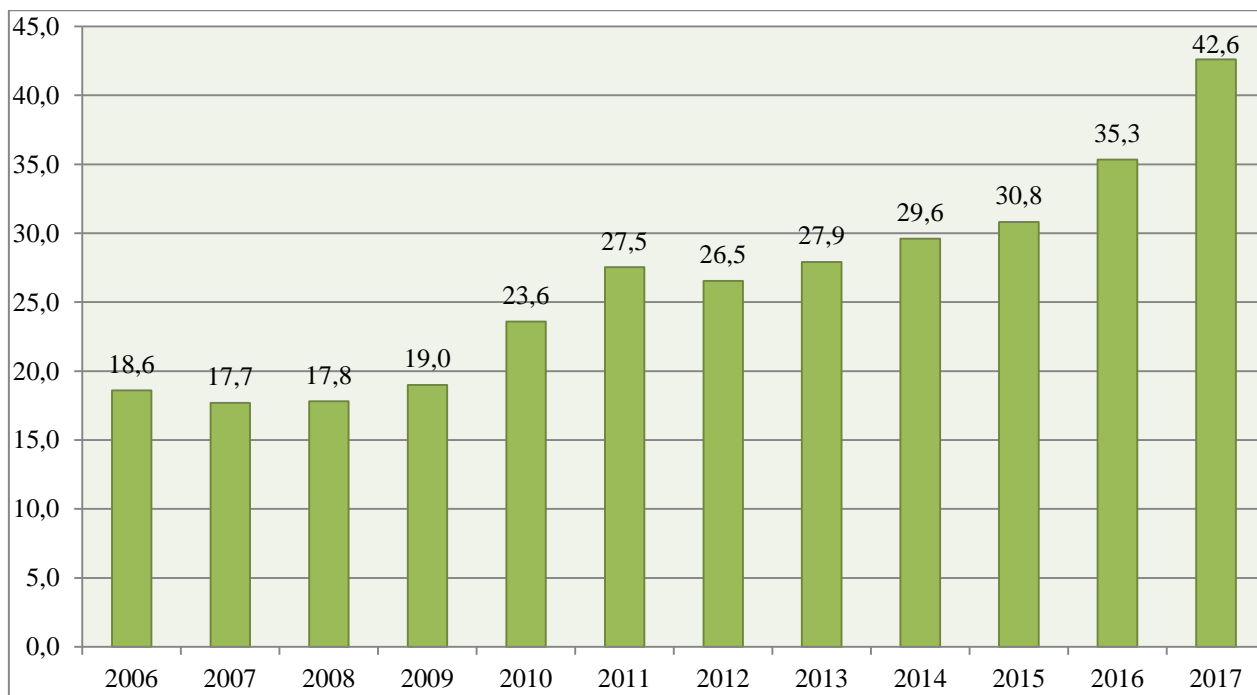
Например, в 2017 году в среднем по России цена квартиры площадью 54 кв. м составила 3,7 млн кв. м. При условии финансирования приобретения такой квартиры при помощи ипотеки в размере 70% от цены, то есть 2,6 млн руб., и средних условиях ипотечного кредитования в России в 2017 году (срок кредита - 186,8 месяцев, ставка по кредиту - 10,6% годовых), ежемесячный ипотечный платеж составляет 28,5 тыс. руб. При допущении, что такой платеж составляет не более 35% дохода семьи, необходимый доход семьи составляет 81,4 тыс. руб. в месяц, или 980 тыс. руб. в год. Для семьи из трех человек при таком семейном доходе среднему члену семьи оценивается на уровне 27 тыс. руб. в месяц (далее, если предположить, что распределение семей по доходу и распределение населения по среднему члену семьи совпадают, то такой доход и выше имеют 42,6% семей). При таком расчете получается, что ежемесячно семья располагает не менее 54,1 тыс. руб. для финансирования всех иных необходимых расходов – плата услуг ЖКХ, питание, одежда, образование, медицина, отдых, приобретение иных товаров длительного пользования, сбережения.

Представляется, что даже на таком условном примере довольно ярко видно, что при условии приобретения жилья остаточный доход семьи не так велик, чтобы судить о высокой доступности приобретения жилья.

И, наконец, при интерпретации показателей доступности жилья необходимо учитывать, что состав семей, которым доступно приобретение жилья, может лишь частично пересекаться с составом семей, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Так, среднегодовое количество

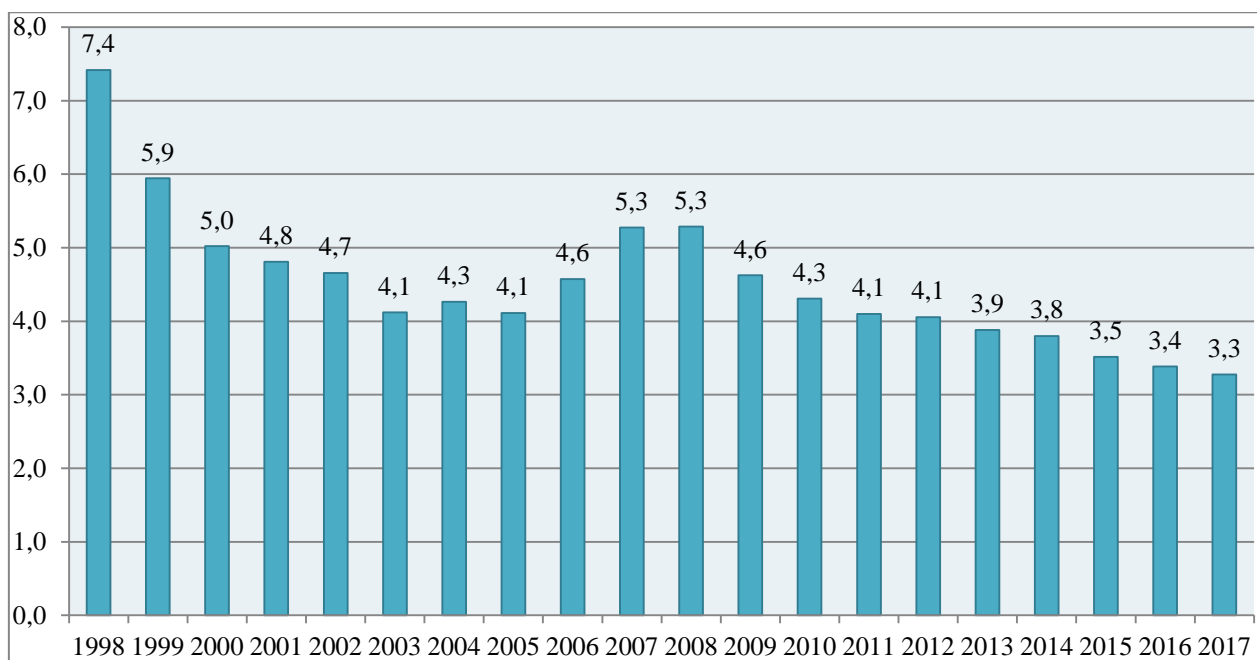
сделок с жильем составляет примерно 4 млн сделок, то есть жилье приобретают лишь порядка 8% российских семей, то есть более чем в 5 раз меньше по сравнению с количеством семей, которым доступно приобретение жилья. Другими словами, подавляющая часть семей, которым доступно приобретение жилья, не нуждается в улучшении жилищных условий, и напротив, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не могут приобрести жилье. Проблема обостряется не только ценовой доступностью приобретения жилья, а отсутствием необходимого разнообразия жилищных альтернатив для различных социальных групп населения, для которых или в силу жизненной стадии (например, молодые люди, семьи без детей), или в силу уровня доходов (например, низкооплачиваемые профессии) приобретение жилья не является подходящим способом улучшения жилищных условий. Для таких граждан необходимо предложение иных жилищных форматов, прежде всего, найма жилья на коммерческих или некоммерческих условиях, в том числе предоставления жилья государством, муниципалитетами, поддержка различных форм дешевого строительства (индивидуальное жилищное строительство, жилищная кооперация).

Другими словами, значения показателей доступности жилья скорее могут использоваться для наблюдения за динамикой доступности жилья, так как позволяют получить интегральные оценки динамики факторов, определяющих такую доступность, – условия ипотечного кредитования, цены на жилье, доходы населения.



**Рисунок 1 – Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, в целом по Российской Федерации в 2006-2017 гг.**

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



**Рисунок 2 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 1998-2017 гг.**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Основной движущей силой повышения доступности жилья в России является снижение цен на жилье относительно доходов населения, вызванное сокращением спроса населения на жилье в результате экономического спада, с одной стороны, и увеличением предложения жилья на первичном рынке, с другой стороны, а также снижением ставок по ипотеке. Более подробно анализ факторов увеличения доступности жилья в России представлен в следующем подразделе.

Как указывалось выше, в целях сравнения России с другими странами по уровню доступности жилья необходимо использовать коэффициент доступности жилья.

Во-первых, в России в отличие от большинства развитых зарубежных стран (США, Канада, Австралия, страны Европы) пока отсутствует специальное государственное регулирование и, соответственно, государственные, муниципальные жилищные программы, определяющие само понятие «доступное жилье» (анг. - «affordable housing»).

В зарубежной практике под доступным жильем понимается жилье, расходы на оплату которого (в форме арендной платы) не превышают определенную долю (обычно 30–35%) семейного дохода. Для соответствующих оценок и расчетов такой семейный доход обычно определяется городами или штатами (провинциями, регионами) и реже на национальном уровне в долях от медианного дохода семьи в соответствующей юрисдикции – например, 80% медианного дохода семьи в метрополитенском ареале (американское название статистической единицы агломераций)<sup>2</sup>.

Уровень доступности жилья может оцениваться различными методами. Но наиболее распространен подход к оценке доступности жилья по показателю, характеризующему количество лет, в течение которых семье необходимо полностью сберегать свои доходы для приобретения жилья.

---

<sup>2</sup> См. описание международных подходов к оценке доступности жилья: Косарева Н.Б., Туманов А.А. (2007). Об оценке доступности жилья в России. Вопросы экономики, 7.



Данный показатель может иметь разные названия, например, «median multiple» или «housing price to income ratio».

Для расчета данного показателя доступности жилья в зарубежных методиках используются медианные цены жилых единиц и медианные доходы семей в юрисдикции – городе, штате, стране. При этом важно отметить, что в крупнейших мировых городах и городских агломерациях преобладающей формой жилья является не жилье в собственности проживающего, а аренда жилья у институционального арендодателя (частного или государственного). Однако это не мешает проводить анализ доступности жилья по указанному методу.

В России, несмотря на отсутствие понятия «доступное жилье», на официальном государственном уровне таргетируется показатель, аналогичный зарубежному показателю, описанному выше, а именно – коэффициент доступности жилья. Данный показатель утвержден в качестве целевого показателя развития жилищной сферы в Государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (утверждена в новой редакции постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года №1710).

Коэффициент доступности жилья (далее также – КДЖ) в России обычно рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м (по 18 кв. м на каждого члена среднестатистического домохозяйства, состоящего из 3 человек) к среднему доходу семьи из 3 человек за год, рассчитанному на основе среднедушевого дохода россиян.

Так, в Государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» (в редакции от 30 декабря 2017 г.) установлены целевые значения коэффициента доступности жилья до 2025 г. включительно (см. табл. 1).

**Таблица 1. Целевые значения коэффициента доступности жилья Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»**

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
КДЖ, лет	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3

Источник: Государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (в редакции от 30 декабря 2017 г.)

Согласно признанной на международном уровне методике Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат), существует общепринятая классификация рынков жилья по критерию доступности (табл. 2).

**Таблица 2. Классификация рынков жилья по критерию доступности**

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: [www.demografia.com](http://www.demografia.com).

Согласно международной классификации, жилье в России в среднем можно считать доступным. Так, уже в 2017 г. значение коэффициента доступности жилья составило, по данным Государственной программы, 2,6 года – ниже, чем среднее значение КДЖ, например, в Великобритании, которое составило 4,5 года в 2017 году (см. табл. 3) – что на первый взгляд говорит о более высокой доступности жилья в Российской Федерации. Но, по оценке Института экономики города, в России коэффициент доступности жилья составил в 2017 г. 3,3 года, а не 2,6 года, то есть жилье можно считать не очень доступным, как например, в США. Отличие оценок Института экономики города от оценок в Государственной программе состоит в используемом показателе цен на жилье. Институт экономики города с 2011 г. использует средние цены 1 кв. м жилья, рассчитанные по индексам цен на

жилье, а в Государственной программе применяются данные о средних ценах 1 кв. м жилья, публикуемых Росстатом. Методика, используемая Институтом экономики города, более корректна, так как учитывает изменение Росстатом методологии наблюдения за ценами на рынке жилья с 2011 г., что позволяет обеспечить сопоставимость рядов данных до и после 2011 г. Использование показателя средних цен 1 кв. м жилья, публикуемого Росстатом после 2011 г., приводит к существенному завышению коэффициента доступности жилья, так как изменения методики привели к снижению показателя.

**Таблица 3. Коэффициент доступности жилья в некоторых зарубежных странах (отношение медианной цены жилья к медианному доходу домохозяйства) в 2017 г.**

Страна	Коэффициент доступности жилья
Китай (Гонконг)	19,4
Австралия	5,9
Новая Зеландия	5,8
Япония	5,8
Сингапур	4,8
Великобритания	4,5
Канада	3,9
США	3,7
Ирландия	3,7

Источник: 13<sup>th</sup> Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2018. <https://fcpp.org/wp-content/uploads/dhi2018-fcpp.pdf>

В России, по данным Росстата за 2017 г., на одного жителя приходится 25,2 кв. м общей площади жилых помещений, что существенно ниже не соответствующих показателей в США (около 77 кв. м на человека<sup>3</sup>) и среднеевропейского уровня (около 43 кв. м<sup>4</sup>). Более просторные жилые единицы имеют более высокую цену и соответственно менее доступны. Например, если при увеличении площади квартиры с 54 кв. м до 200 кв. м (средняя площадь индивидуального дома в США) при прочих равных

<sup>3</sup> Бюро переписи населения США.

<sup>4</sup> Евростат.

условия коэффициент доступности жилья в России увеличится с 3,3 года до 12,2 лет.

Таким образом, сложности использования КДЖ для сравнительного международного анализа доступности жилья объясняются тем, что в основе данной методики лежит сравнение цен на жилье и доходов населения, исходя разных «стандартов» жилищной обеспеченности в разных странах. Условно говоря, при международных сопоставлениях сравнивается доступность жилых единиц разной площади, с разным числом комнат и другими различными характеристиками. В результате и получается, что в стране X более доступно жилье по сравнению со страной Y, хотя в стране X в качестве стандартной (средней, медианной) применяется гораздо меньшая по площади, числу комнат жилого единица, чем в стране Y.

Также недостатком применяемой в России методики расчета КДЖ является использование показателей среднедушевых доходов домохозяйств и средних цен на жилье в расчете на 1 кв. м, что делает показатель доступности жилья в России несопоставимым с аналогичными показателями других стран.

В международной практике коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение медианной цены жилья к медианному доходу домохозяйства за год. При таком подходе при расчете коэффициента доступности жилья учитываются следующие факторы, оказывающие влияние на доступность жилья:

- уровень цен на жилье и дифференциация цен на рынке жилья (при прочих равных условиях, чем выше дифференциация, тем больше разрыв между средней ценой жилой единицы и медианной ценой жилой единицы);
- уровень доходов домохозяйств и их дифференциация (при прочих равных условиях, чем выше дифференциация, тем больше разрыв между средним доходом домохозяйств и медианным доходом домохозяйств);

- характеристики жилой единицы с медианной ценой (по площади, количеству комнат, расположению, другим качественным характеристикам, влияющим на цены на рынке жилья);
- характеристики домохозяйств с медианным доходом (по размеру, составу - количество взрослых и детей, трудоспособных и нетрудоспособных, по положению на рынке труда - количество занятых и безработных, по уровню квалификации, другим качественным характеристикам, влияющим на доходы домохозяйств).

### **1.3. Оценка влияния различных факторов на динамику доступности жилья в России**

Как было отмечено выше, основной движущей силой повышения доступности жилья в России является снижение цен на жилье относительно доходов населения, вызванное сокращением спроса населения на жилье в результате экономического спада, с одной стороны, и увеличением предложения жилья на первичном рынке, с другой стороны, а также снижением ставок по ипотеке. Устойчивый тренд на повышение доступности жилья появился после 2008 г., как было показано выше. Оценка количественных эффектов различных факторов, влиявших на такое повышение, проведена за период с 2013 по 2017 гг.

В таблице 4 приведены результаты оценки вклада в увеличение доли семей, которым доступно приобретение жилья при помощи собственных и заемных средства, следующих пяти факторов и их динамики в 2013-2017 гг.:

- ставка ипотечного кредита;
- срок ипотечного кредита;
- сумма кредита (то есть средние цены на жилье);
- среднедушевые доходы;
- неравенство населения по доходам.

**Таблица 4. Влияние различных факторов на долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам**

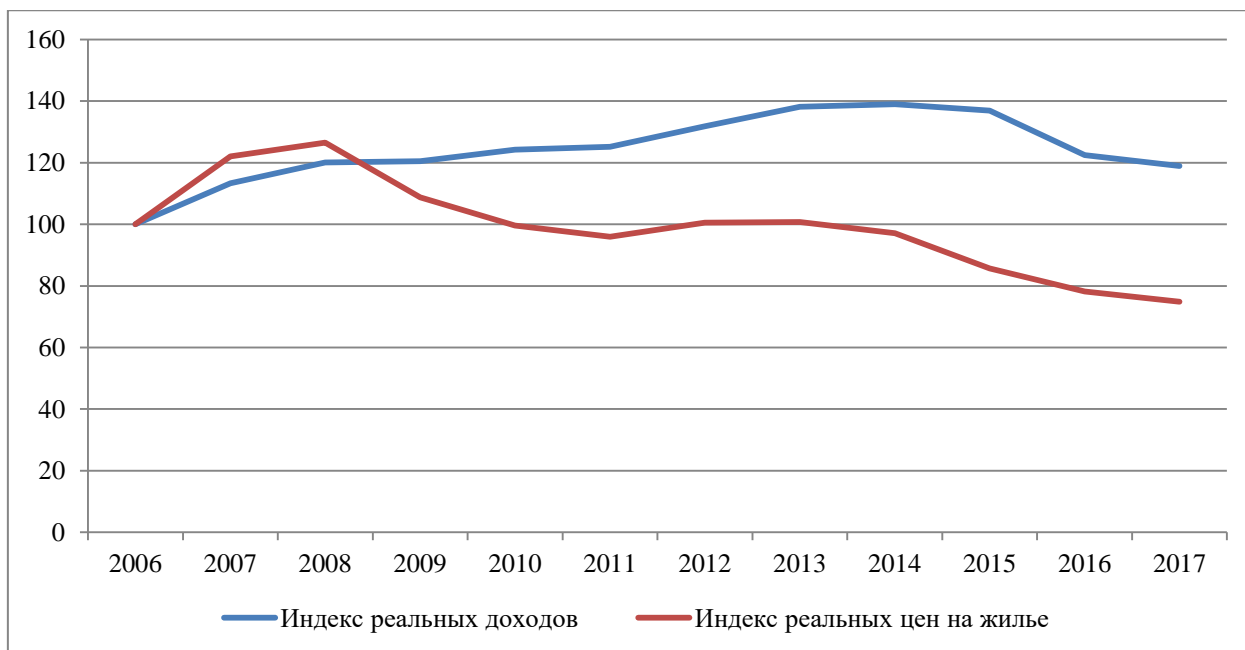
**обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств (ДС), по России в целом, п.п.**

Период	Факторы изменения ДС					Общее изменение ДС
	Ставка ипотечного кредита	Срок ипотечного кредита	Сумма кредита	Среднедушевые доходы	Неравенство населения по доходам	
2016-2017	5,40	0,00	0,56	1,45	-0,16	<b>7,26</b>
2015-2016	2,44	0,00	1,52	0,49	0,08	<b>4,54</b>
2014-2015	-2,17	0,00	-0,75	4,37	-0,24	<b>1,20</b>
2013-2014	-0,02	0,00	-1,94	3,79	-0,13	<b>1,69</b>
<b>2013-2017</b>	<b>5,64</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,60</b>	<b>10,10</b>	<b>-0,45</b>	<b>14,69</b>

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

Несмотря на то, что цены на рынке жилья в номинальном выражении слегка выросли (с 3,62 млн руб. до 3,71 млн руб. за стандартную квартиру площадью 54 кв. м), рост номинальных доходов населения оказался существеннее. А с учетом инфляции – наоборот, в реальном выражении средние цены на жилье сократились больше, чем реальные среднедушевые доходы.

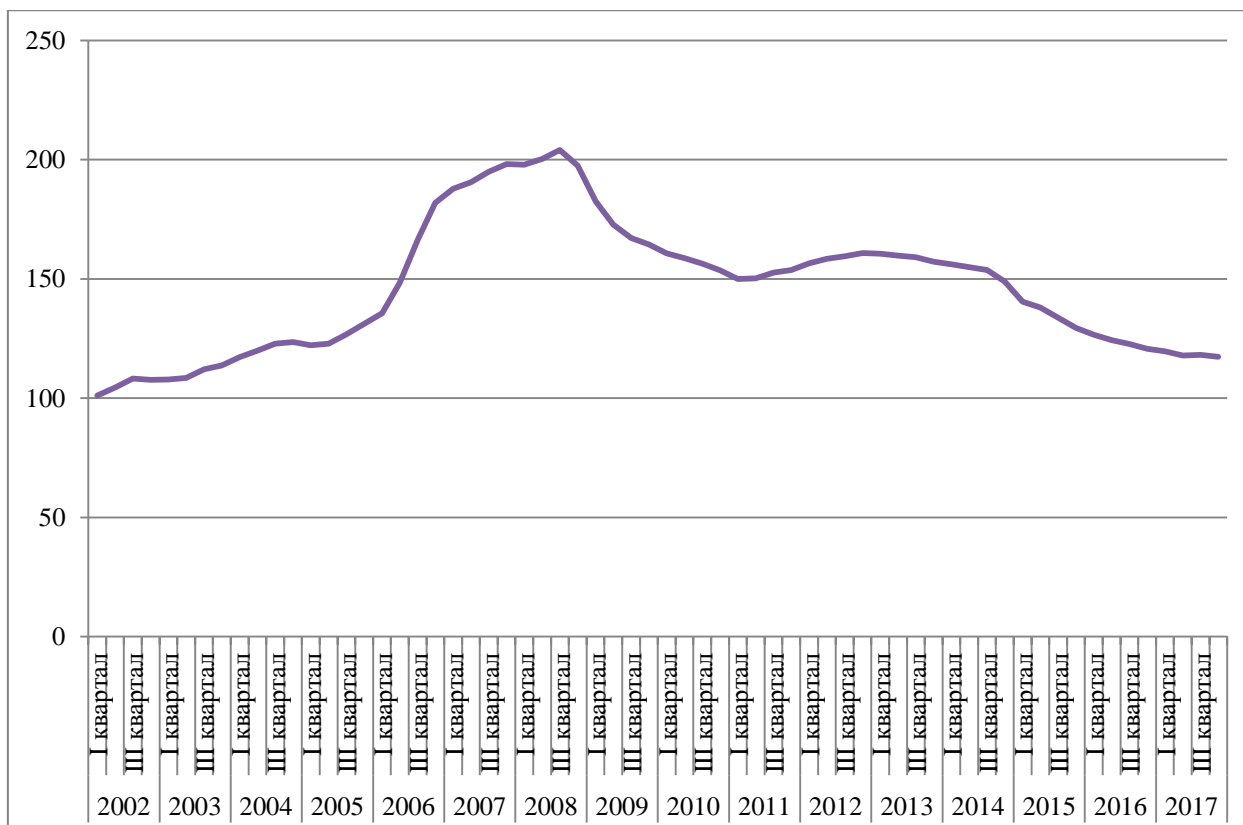
Так, реальные средние цены на жилье в 2013-2017 гг. сократились на 24,7%, а среднедушевые реальные доходы – на 13,9%, а на более длинном временном интервале 2006-2017 гг. разрыв еще сильнее – средние реальные цены сократились на 25,2%, а среднедушевые реальные доходы – увеличились на 18,9% (см. рис. 3). Снижением цен на жилье относительно доходов обусловлен прирост ДС в 2013-2017 гг. на 9,5 п.п. из 14,7 п.п. Другими словами, увеличение ДС на 65% объясняется именно снижением цен на жилье, опережающим снижением среднедушевых доходов.



**Рисунок 3 – Динамика индексов реальных цен на жилье и реальных среднедушевых доходов населения в целом по России в 2006-2017 гг., 2006 г.=100%**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Снижение реальных цен на жилье в России является сравнительно новым трендом (последние 10 лет), так как вплоть до 2008 года в основном продолжался рост (см. рисунок 4).



**Рисунок 4 – Динамика индекса реальных цен на жилье в целом по России, на первичном и вторичном рынках жилья, 2002-2016 гг., 2002 г. = 100%**

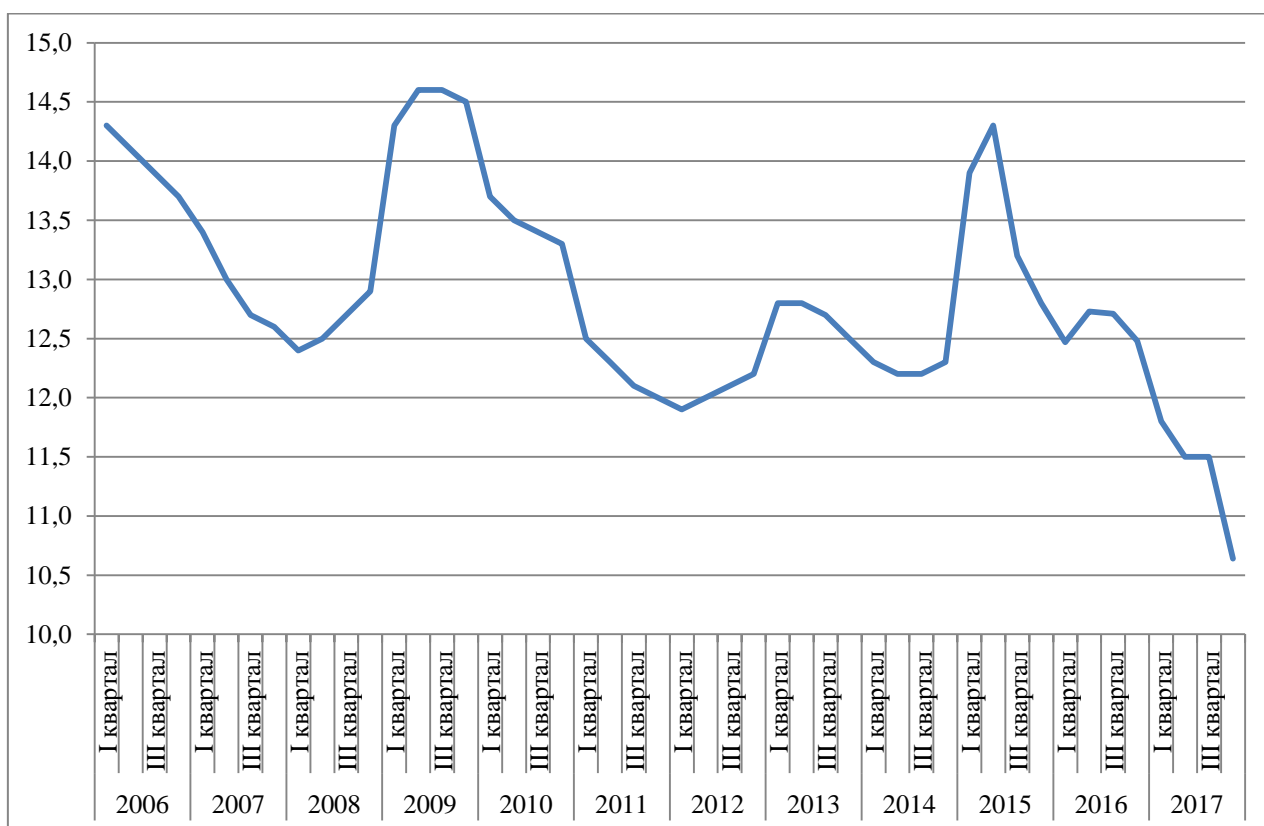
Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Средневзвешенные ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях снизились в 2013-2017 гг. с 12,44% до 10,64%, что связано как с переходом к политике таргетирования инфляции в долгосрочной перспективе, так и со снижением ключевой ставки. Снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам привело к росту ДС на 5,6 п.п. – это второй по значимости фактор увеличения доступности приобретения жилья.

На рисунке 1.3.3 отражено изменение ставок по ипотечным жилищным кредитам в 2006-2017 гг.. За последние годы эта ставка была достаточно волатильной, что обусловлено динамикой инфляции, которая сильно зависит от различных экономических шоков и условий денежно-кредитной политики. Декларируемая в настоящее время сейчас политика таргетирования инфляции подразумевает дальнейшее снижение ставок по ипотечным



жилищным кредитам, однако высокая неопределенность в экономике России не позволяет делать однозначных выводов.



**Рисунок 5 – Динамика средневзвешенной годовой ставки по выданным с начала года ипотечным жилищным кредитам в рублях по Российской Федерации, 2006-2017 гг., %**

Источник: данные Банка России.

Другие факторы (срок ипотечного кредита, неравенство населения по доходам) не оказали значимого влияния на повышение доступности жилья, так как практически и сами не претерпели изменений.

## **2. Доступность жилья в российских и зарубежных крупных городских агломерациях<sup>5</sup>**

В таблице 5 представлены результаты оценки коэффициента доступности жилья в исследуемых агломерациях и его динамики в 2010–2016 гг. В целях классификации рынков жилья по уровню доступности применена общепринятая международная классификации ООН-Хабитат, приведенная в таблице 2 настоящей аналитической записки.

Главным выводом является то, что в 16 агломерациях за последние 7 лет доступность жилья повысилась, и лишь в одной (Пермской) – не изменилась.

Как видно из таблицы 5, 7 из 17 исследуемых рынков жилья агломераций можно отнести к рынкам доступного жилья, которые позволяют приобрести жилье, сберегая все семейные доходы менее 3 лет. Неожиданно среди таких агломераций оказалась, например, Екатеринбургская агломерация, которая занимает 4-е место по уровню цен на жилье и предложение жилья в которой имеет среднюю (невысокую) эластичность. Это может говорить о в целом высоком уровне благосостояния населения, что подтверждается 3-м местом этой агломерации в рейтинге агломераций по уровню доходов населения. Интересно, что в данной группе в большинстве агломераций в 2010–2016 гг. произошло значительное (30–35%) или умеренное (10–25%) повышение доступности жилья.

Рынки жилья еще в 8 агломерациях можно отнести к рынкам с не очень высокой доступностью. В большинстве таких агломераций также наблюдался умеренный рост повышения доступности жилья.

Вполне ожидаемо сильнейшие столичные агломерации показали наихудшую доступность жилья – Московская агломерация (5,3 года)

---

<sup>5</sup> Основано на исследовании Фонда «Институт экономики города» «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных Российских городских агломераций», выполненного по заказу АО "ДОМ.РФ".

и Санкт-Петербургская агломерация (4,4 года). Несмотря на наиболее плохую ситуацию с доступностью жилья, этим агломерациям удалось за 7 лет значительно повысить доступность жилья – на 30–35%.

**Таблица 5. Коэффициент доступности жилья и его динамика в российских агломерациях в 2010–2016 гг.**

№	Агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет, 2016 г.	Прирост показателя в 2010–2016 гг., лет	Уровень доступности жилья в 2016 г.	Тенденция 2010–2016 гг.	
1	Московская	5,3	-2,2	Жилье существенно недоступно	Значительное повышение доступности жилья	
2	Санкт-Петербургская	4,4	-2,0	Приобретение жилья серьезно осложнено	Значительное повышение доступности жилья	
3	Новосибирская	3,6	-1,8	Жилье не очень доступно	Значительное повышение доступности жилья	
4	Владивостокская	3,4	-1,3		Умеренное повышение доступности жилья	
5	Красноярская	3,2	-0,4		Умеренное повышение доступности жилья	
6	Казанская	2,9	-0,4		Умеренное повышение доступности жилья	
7	Нижегородская	2,9	-0,7		Умеренное повышение доступности жилья	
8	Волгоградская	2,9	-0,7		Умеренное повышение доступности жилья	
9	Уфимская	2,9	0,0		Незначительное повышение доступности жилья	
10	Самарско-Тольяттинская	2,8	-0,8		Умеренное повышение доступности жилья	
11	Екатеринбургская	2,6	-0,5		Жилье доступно	Умеренное повышение доступности жилья
12	Саратовская	2,6	-0,5			Умеренное повышение доступности жилья
13	Пермская	2,4	0,0	Доступность жилья не изменилась		
14	Челябинская	2,4	-0,1	Незначительное повышение доступности жилья		
15	Ростовская	2,4	-0,8	Умеренное повышение доступности жилья		
16	Воронежская	2,2	-1,1	Значительное повышение доступности жилья		
17	Краснодарская	1,8	-0,9	Значительное повышение		

					доступности жилья
--	--	--	--	--	-------------------

Напомним, что предложенная в настоящем исследовании методика предполагает оценку коэффициента доступности жилья исходя из фиксированной для всех агломераций площади жилой единицы (54 кв. м). В целях получения сравнительных оценок, учитывающих различные жилищные условия в исследуемых агломерациях, мы также рассчитали скорректированный коэффициент доступности жилья в агломерациях, исходя из допущения о том, что средняя жилая единица на рынке имеет площадь, равную средней обеспеченности жильем семьи из 3 человек площади (см. табл. 6).

Как видно из таблицы 6, переход к оценке доступности приобретения более просторной жилой единицы (во всех исследуемых агломерациях текущая обеспеченность жилья на душу населения превышает 18 кв. м) приводит к увеличению коэффициента доступности жилья – больше в агломерациях с относительно высокой обеспеченностью жильем, и меньше – в агломерациях с относительно низкой обеспеченностью жильем. С учетом такой корректировки рынка жилья уже 8 агломераций можно отнести к рынкам, где приобретение жилья серьезно осложнено, а в двух – к рынкам, где жилье существенно недоступно. При этом только одна агломерация – Краснодарская - может быть отнесена к рынкам с доступным жильем.

**Таблица 6. Скорректированный коэффициент доступности жилья в российских агломерациях в 2016 г. (площадь жилой единицы равна средней обеспеченности жильем в агломерации, умноженной на 3), лет**

Агломерация	Скорректированный коэффициент доступности, лет
Московская	5,7
Санкт-Петербургская	6,1
Самарско-Тольяттинская	4,3
Екатеринбургская	3,8
Ростовская	3,5
Новосибирская	4,9
Нижегородская	3,9
Казанская	4,0

Челябинская	3,4
Уфимская	3,7
Волгоградская	3,7
Красноярская	4,3
Воронежская	3,4
Пермская	3,2
Краснодарская	2,7
Саратовская	4,1
Владивостокская	4,2

В целях проведения международных исследований предлагается рассмотреть два источника – наиболее известное исследование Demographia и данные глобальной базы данных об условиях жизни в городах Numbeo. В первом исследовании используются медианные цены жилой единицы и медианные доходы домохозяйства, а во втором – средние.

Как видно из таблицы 7, по представленным зарубежным агломерациям, уровень доступности жилья в Лондоне и Гонконге ниже, чем в российских агломерациях, а в Нью-Йорке и Сингапуре – сопоставим с уровнем доступности жилья в Московской и Санкт-Петербургской агломерациях.

**Таблица 7. Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2016–2017 гг.**

Городская агломерация	Коэффициент доступности жилья, 2016 г., Demographia <sup>6</sup>	Отношение цены за жилую единицу к годовым доходам домохозяйства, 2017 г., Numbeo <sup>7</sup>
Нью-Йорк	5,7	9,47
Лондон	8,5	21,52
Сингапур	4,8	22,31
Дубай	–	4,52
Познань	–	10,10
Нюрнберг	–	6,98
Алматы	–	12,48
Гонконг	18,1	40,01
Дели	–	15,32
Рио-де-Жанейро	–	20,11

<sup>6</sup> Особенность расчетов, сделанных Demographia, в том, что они ориентируются на среднее домохозяйство и не берут в расчет самые дорогие районы городов (Белгравия в Лондоне, Верхний Ист-Сайд в Нью-Йорке). Подробнее: <http://demographia.com/dhi.pdf>, стр. 68.

<sup>7</sup> [https://www.numbeo.com/property-investment/indicators\\_explained.jsp](https://www.numbeo.com/property-investment/indicators_explained.jsp).

Показатель доступности жилья, основанный на средних значениях цен и доходов, существенно завышает значение показателя в зарубежных агломерациях, что вызвано существенной дифференциацией цен на рынках жилья таких агломераций. Дифференциация цен, в свою очередь, вызвана большим разнообразием предложения (как по типам жилья, так и по классам). Выше, в разделе 3.4.3 уже была отмечена гипотеза о том, что в российских агломерациях предложение жилья гораздо менее дифференцировано по качеству и по ценам, что выражается в небольшом относительно зарубежных рынков разрыве между медианными и средними ценами на жилье.

Для повышения сопоставимости полученных расчетов с зарубежными агломерациями площади проведена скорректированного коэффициента доступности жилья, исходя из площади жилой единицы, рассчитанной исходя из средней обеспеченности жильем в Лондоне (см. табл. 8). Таким образом, коэффициент доступности оценен исходя из площади 95,4 кв. м, а не 54 кв. м.

Как видно из таблицы 9, указанная корректировка радикально снижает доступность жилья в российских агломерациях: только Краснодарская и Воронежская агломерации по такой оценке имеют рынки, на которых жилье не очень доступно, а все остальные – переходят в группу рынков с существенной недоступностью жилья или где приобретение жилья серьезно осложнено.

Конечно, для рынков жилья российских агломераций не является типичным приобретение жилья площадью в 95,4 кв. м на семью из 3 человек, однако такое сравнение показывает разрыв в качестве доступных для приобретения жилищных благ. Так, например, в Московской агломерации приобретение жилой единицы по среднему стандарту жилищной обеспеченности в Лондоне требует накопления доходов семьи в течение 9,4 лет, тогда как в Лондоне – 8,5, то есть показатели вполне сопоставимы. В то

же время квартира в 54 кв. м в Москве практически вдвое доступнее, однако и гораздо менее комфортна для проживания 3 человек.

**Таблица 8. Скорректированный коэффициент доступности жилья в российских агломерациях в 2016 г. (площадь жилой единицы равна средней обеспеченности жильем в агломерации Лондона, умноженной на 3 (95,4 кв. м), лет**

<b>Агломерация</b>	<b>Скорректированный коэффициент доступности, лет</b>
Московская	9,4
Санкт-Петербургская	7,8
Самарско-Тольяттинская	5,0
Екатеринбургская	4,7
Ростовская	4,3
Новосибирская	6,3
Нижегородская	5,1
Казанская	5,1
Челябинская	4,3
Уфимская	5,0
Волгоградская	5,1
Красноярская	5,7
Воронежская	3,9
Пермская	4,3
Краснодарская	3,1
Саратовская	4,6
Владивостокская	6,1

Как показано в таблице 9, в Нью-Йорке и Сингапуре в 2010-2016 гг. наблюдалось незначительное повышение доступности жилья, тогда как в Лондоне и Гонконге – снижение доступности жилья.

**Таблица 9. Коэффициент доступности жилья и его динамика в зарубежных агломерациях в 2010–2017 гг.**

<b>Городская агломерация</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Нью-Йорк	6,1	6,2	6,2	6,2	6,1	5,9	5,7
Лондон	7,2	6,9	7,8	7,3	8,5	8,5	8,5
Сингапур	-	-	5,9	5,1	5	5	4,8
Гонконг	11,4	12,6	13,5	14,9	17	19	18,1

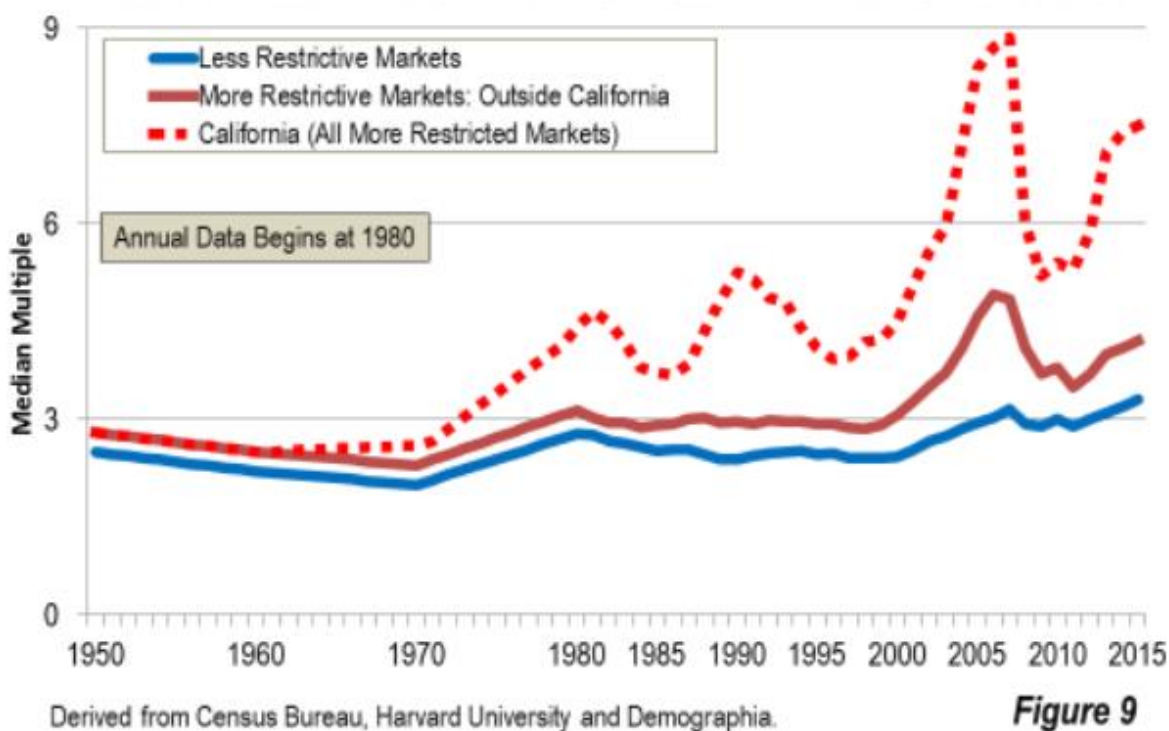
Источник: Отчеты исследования «Demographia International Housing Affordability Survey» за 2011-2017 гг. Доступ по ссылке: <http://demographia.com>

Повышение доступности жилья свидетельствует об улучшении соотношения между доходами населения и ценами на жилье. В свою очередь, ценовые тренды на рынке зависят не только от спроса на жилье, но и различных ограничивающих предложения жилья факторов. Как наиболее важный из них в международных исследованиях принято считать уровень жесткости градостроительной политики. Так, более жесткая градостроительная политика обычно ориентирована на компактное развитие муниципалитетов агломерации, сдерживание «расползания» территории (если даже и есть такая физическая возможность), обеспечение высокого качества городской среды, что выражается в высоких требованиях к застройке и организации публичных пространств, соблюдение которых требует больших инвестиционных вложений. Все это приводит к более высоким ценам на жилье по сравнению с агломерациями, в которых проводится менее ограничительная, мягкая градостроительная политика.

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 рис. 6.16 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, хотя в период резкого повышения доступности ипотечных кредитов в 2000-е гг. доступность жилья возрастала.



## Middle-Income Housing Affordability UNITED STATES MAJOR METROPOLITAN AREAS: 1950-2015



**Рисунок 6 – Коэффициент доступности жилья (лет) в агломерациях США в 1950-2015 гг., в среднем по группам агломерация с жесткой (непрерывная красная линия) и с мягкой (непрерывная синяя линия) градостроительной политикой**

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

На рассматриваемом временном интервале с 2010 по 2016 гг. доступность жилья в крупных американских агломерациях снижалась. Таким образом, в российских агломерациях в 2010-2016 гг. наблюдался обратный тренд – на повышение доступности жилья, что соответствует также и тренду на повышение доступности ипотечного жилищного кредитования. Однако повышение доступности жилья может быть также связано с другими факторами – как с характеристиками градостроительной политики и модели градостроительного развития российских агломераций, так и с особенностями российских рынков жилья, на которых преобладают сделки

купли-продажи квартир в многоквартирных домах (по оценке, порядка 85%), а в зарубежных агломерациях – аренда квартир и покупка-продажа односемейных домов. Исследование этих факторов требует сбора дополнительных данных и проведения дополнительного анализа.