



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Дискуссионный клуб:  
«Динамика доступности жилья в  
России: выводы для жилищной и  
градостроительной политики»

2 июля 2026 года

## Подписывайтесь на страницу ИЭГ ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>



# Институт экономики города ведет постоянный мониторинг показателей доступности жилья по России в целом и по субъектам Российской Федерации

Доступность жилья в РФ, субъектах РФ и их административных центрах, а также крупнейших городских агломерациях России

2026



Мониторинг доступности жилья в России, а также в разрезе регионов и крупнейших городских агломераций

2019-2026



# В отчете используются три основных показателя для оценки доступности приобретения жилья

## Коэффициент доступности жилья (КДЖ)



Показывает, за сколько лет условная семья из 3 человек со среднедушевыми доходами сможет накопить средства (при условии сбережения всех своих доходов) для покупки стандартной квартиры площадью 54 кв. м исходя из средней цены 1 кв. м общей площади



Данные и допущения



### Данные и допущения:

- Среднедушевые доходы
- Цена 1 кв. м на первичном и вторичном рынках жилья
- Площадь квартиры - 54 кв. м

### Для городских агломераций:

- Медианные среднедушевые доходы
- Медианная цена квартиры

## Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств (ДС)

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



### Данные и допущения:

- Распределение населения по уровню среднедушевых доходов
- Цена за 1 кв. м на первичном и вторичном рынках жилья
- Площадь квартиры - 54 кв. м
- *Средневзвешенная процентная ставка*
- *Срок кредита*
- Первоначальный взнос - 30%
- Доля платежа по ипотечному кредиту в доходах семьи - 35%

## Индекс доступности приобретения жилья (ИДПЖ)

Показывает соотношение доходов домохозяйства со среднедушевыми доходами с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита



### Данные и допущения:

- Среднедушевые доходы
- Цена за 1 кв. м на первичном и вторичном рынках жилья
- Площадь квартиры - 54 кв. м
- *Средневзвешенная процентная ставка*
- *Срок кредита*
- Первоначальный взнос - 30%
- Доля ежемесячного платежа по ипотеке в доходах семьи - 35%



# Основные факторы, оказавшие влияние на доступность жилья в 2025 году

Показатель	2022	2023	2024	2025
Значение и прирост номинальных среднедушевых доходов к предыдущему году, руб. в месяц и %	<b>45 307</b> +13,7 %	<b>53 579</b> +18,3 %	<b>63 083</b> +17,7 %	<b>74 932</b> +17,2 %
Значение и прирост средних номинальных цен 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья к предыдущему году, тыс. руб. и %	<b>116 240</b> +22,7 %	<b>125 183</b> +7,7 %	<b>137 457</b> +9,8 %	<b>145 829</b> +6,1 %
Значение и прирост средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам физическим лицам в рублях, % и п. п.*	<b>7,2</b> - 0,3 п. п.	<b>8,2</b> +1,0 п. п.	<b>8,7</b> +0,5 п. п.	<b>7,7</b> -0,9 п. п.
Значение и прирост средней процентной ставки по рыночным ипотечным продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок» среди топ-20 банков по объемам выдачи ипотечных жилищных кредитов, % и п. п.	<b>12,4</b> +4,0 п. п.	<b>12,6</b> +0,2 п. п.	<b>20,4</b> +8,2 п. п.	<b>24,8</b> +4,4 п. п.

- Рост цен на жилье в 2023-2025 гг. в отличие от 2022 г. был ниже роста доходов населения
- Темпы роста среднедушевых доходов населения в 2025 г. замедлились, но были сопоставимы с уровнем 2024 г.
- Средневзвешенная процентная ставка по ипотеке в 2025 г. снизилась до 7,7 %, в то время как средняя рыночная ставка по ипотеке, без льготных программ, выросла до 24,8 %

# Ключевые показатели рынка ипотечного кредитования в 2025 году

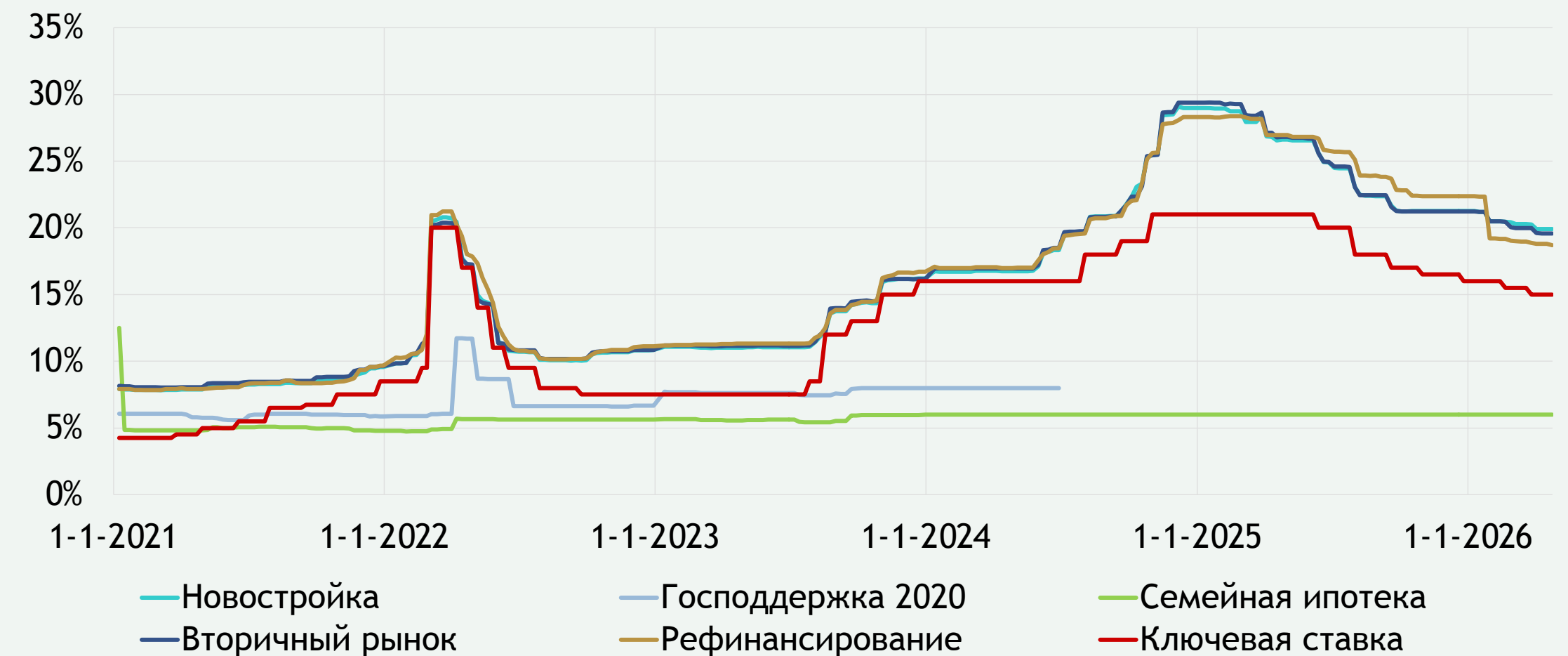
## Снижение рыночных ставок по программам ипотечного кредитования

- Во второй половине 2025 года ключевая ставка снизилась с 21 % до 16 % годовых, вернувшись к значениям середины 2024 года
- Динамичный рост ипотечных ставок по таким рыночным продуктам, как «Новостройки», «Вторичный рынок» и «Рефинансирование» закончился, и с начала 2025 года их значения планомерно снижались до уровня 21-22 % к концу 2025 года

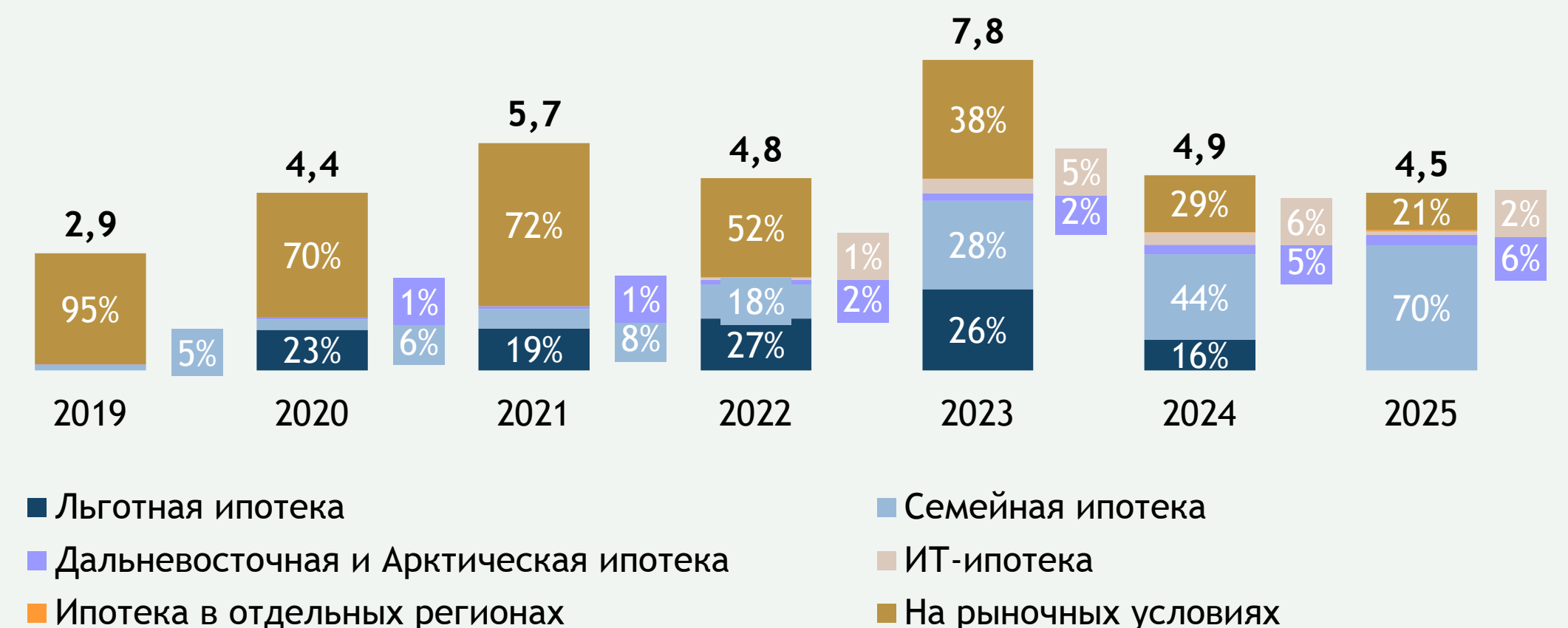
## Рост доли программ с государственной поддержкой в общем объеме выданных ипотечных кредитов

- С 2019 года доля программ с государственной поддержкой выросла с 5 % в 2019 г. до 79 % в 2025 г.
- Наибольший объем в общей структуре выданных ипотечных кредитов в 2025 году пришелся на программу «Семейная ипотека» (70 %)

Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков и ключевой ставки в декабре 2020 г. - марте 2025 г.



Динамика ежегодного объема выдачи ипотечных жилищных кредитов в России (трлн руб.) в зависимости от условий кредитования (%)



# Доступность жилья по показателю КДЖ в целом по России выросла за 2025 год на 12 % по сравнению с 2024 годом, улучшив показатель 2019 года

- Характеристика уровня доступности жилья по международной классификации по показателю КДЖ улучшилась и стала соответствовать категории «жилье доступно»



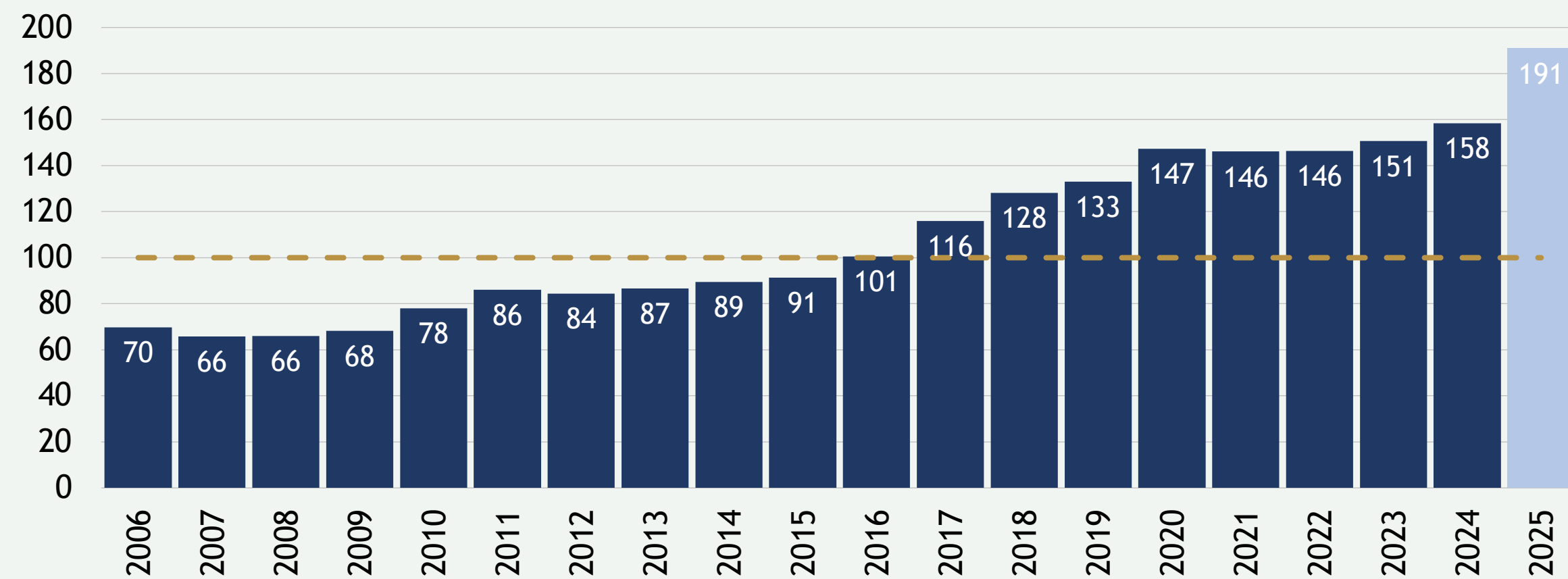
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью ипотеки, увеличилась, но только с учетом льготных условий кредитования: параллельно доля семей, которым доступна рыночная ипотека, снизилась до 18,6 % в 2025 г.



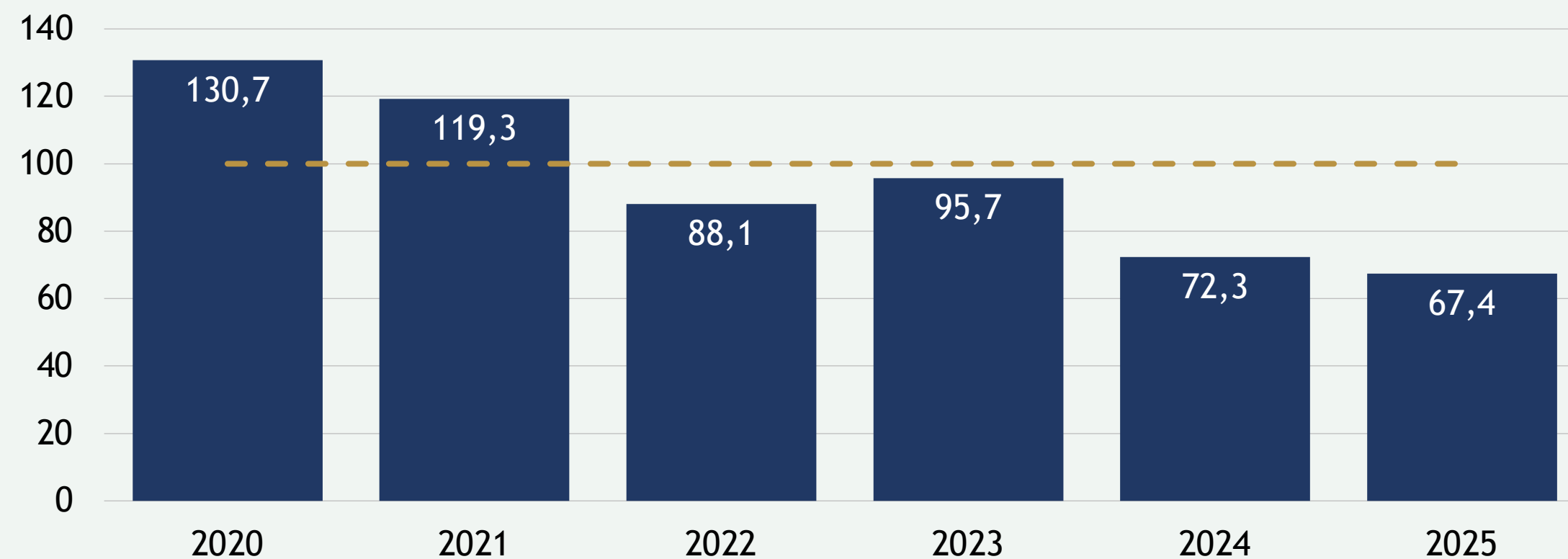
- Доля семей, которым доступно приобретение стандартного жилья с помощью собственных и заемных средств, статистически увеличилась с 58,8 % в 2024 году до 66,8 % в 2025 году
- Таким образом, значение ДС в 2025 году снова обновило максимум за всю историю наблюдений
- При этом использование средневзвешенной ставки по всем выданным ипотечным кредитам, включая льготные, приводит к искажению оценок
- Если учитывать рыночные условия ипотечного кредитования, то показатель ДС снизился на 30,5 п. п. за период 2020-2025 гг. (с 49,1 % до 18,6 %)
- Снижение показателя в 2025 году было менее чувствительным (-1,8 п. п.), чем в 2022 и в 2024 гг. (-14,6 п. п. и -12,7 п. п. по отношению к 2021 и 2023 гг. соответственно)

Доступность жилья по значению ИДПЖ в 2025 году выросла с учетом льготных ипотечных программ, в то время как показатель на основе рыночных условий ипотеки сократился на 64 п. п. (с 131 % в 2020 году до 67 % в 2025 году)

Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2006 - 2025 гг., %



Динамика показателя ИДПЖ с учетом рыночных значений средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам, % \*



- После стабилизации в 2020-2022 гг. доступность ипотечного кредита с учетом льготных программ продолжила расти
- За 2025 год значение ИДПЖ статистически увеличилось с 158 % до 191 %, став обновив максимум 2024 года
- Однако данный результат точно также не отражает реальной ситуации с доступностью ипотечного кредитования в силу используемой методики
- За 2025 год значение ИДПЖ по рыночным ставкам ипотеки снизилось на 5 п. п. по сравнению с 2024 г.
- В течение 2022-2025 гг. ипотечный кредит на рыночных условиях не был доступен семьям со средними и более высокими доходами

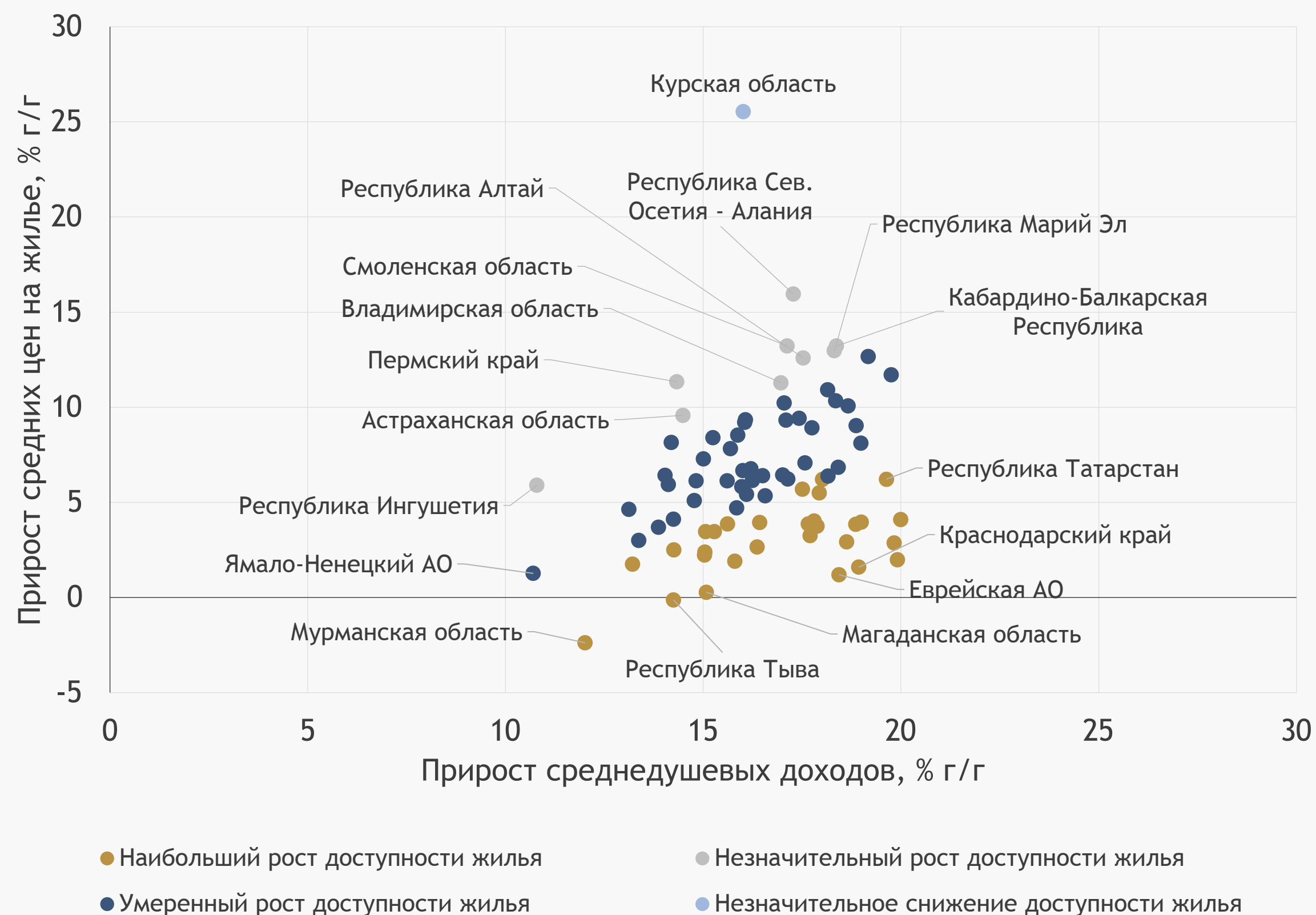


Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным ДОМ.РФ, Росстата, Центрального Банка России.

\*без учета льготных программ; в среднем по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок» на основе предложений ТОП-20 банков России с наибольшими объемами выдачи ипотечных жилищных кредитов за год.

# В 2025 году в половине рассмотренных\* субъектов РФ рост доступности жилья по показателю КДЖ был умеренным - в пределах 5-10 %

Распределение субъектов Российской Федерации по темпу прироста доступности жилья (КДЖ) в зависимости от темпов прироста средних цен на жилье на первичном и вторичном рынках и среднедушевых денежных доходов населения в 2025 году, % к 2024 г.



- В 29 регионах в 2025 году рост доступности жилья по отношению к 2024 году составил более 10 %
- Снижение доступности по показателю КДЖ было зафиксировано только в Курской области (-8,2 % к 2024 г.)
- Большинство регионов, где был отмечен наибольший рост доступности жилья по показателю КДЖ в 2025 году, имели более доступные рынки для приобретения жилья



В 70 из 77 исследованных\* городов-центров субъектов РФ доступность жилья в соответствии с показателем КДЖ выросла в 2025 году, и только в 7 городах она снизилась за аналогичный период

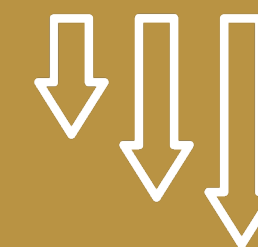
Рост  
доступности  
по КДЖ



## 70 административных центров

- Нарьян-Мар
- Магадан
- Петропавловск-Камчатский
- Махачкала
- Нальчик
- Южно-Сахалинск
- Орел
- Тамбов
- Псков
- Магас
- Ханты-Мансийск
- Смоленск
- Белгород
- Великий Новгород
- Краснодар
- Кострома
- Оренбург
- Ярославль
- Воронеж
- Тверь
- Калуга
- Иваново
- Ростов-на-Дону
- Биробиджан
- Екатеринбург
- Грозный
- Архангельск
- Вологда
- Курган
- Тула
- Ижевск
- Петрозаводск
- Якутск
- Пенза
- Владимир
- Майкоп
- Рязань
- Новосибирск
- Сыктывкар
- Хабаровск
- Киров
- Нижний Новгород
- Омск
- Самара
- Волгоград
- Барнаул
- Саранск
- ...

Снижение  
доступности  
по КДЖ



## 7 административных центров

- Мурманск
- Брянск
- Пермь
- Йошкар-Ола
- Курск
- Астрахань
- Владикавказ

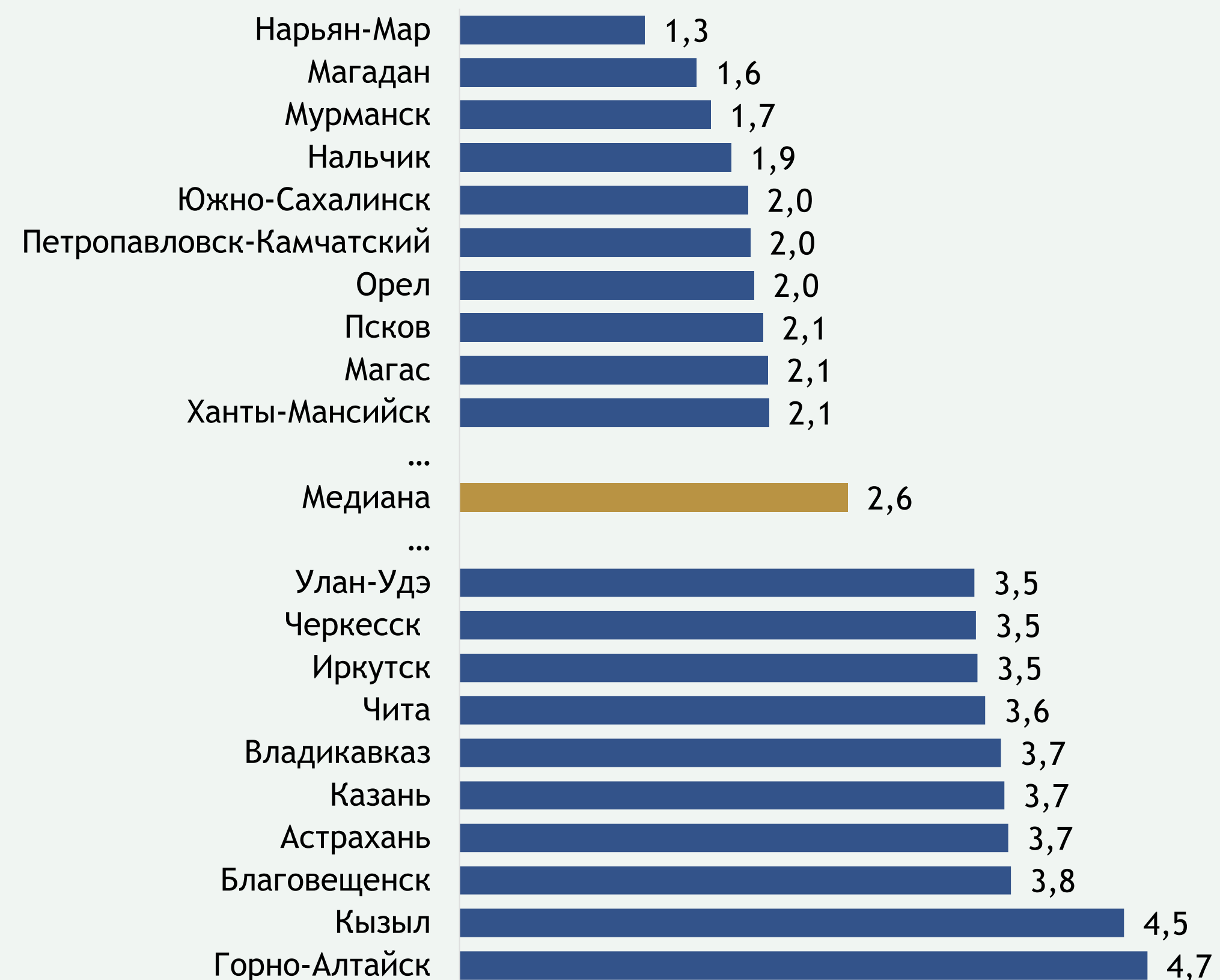


Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата.

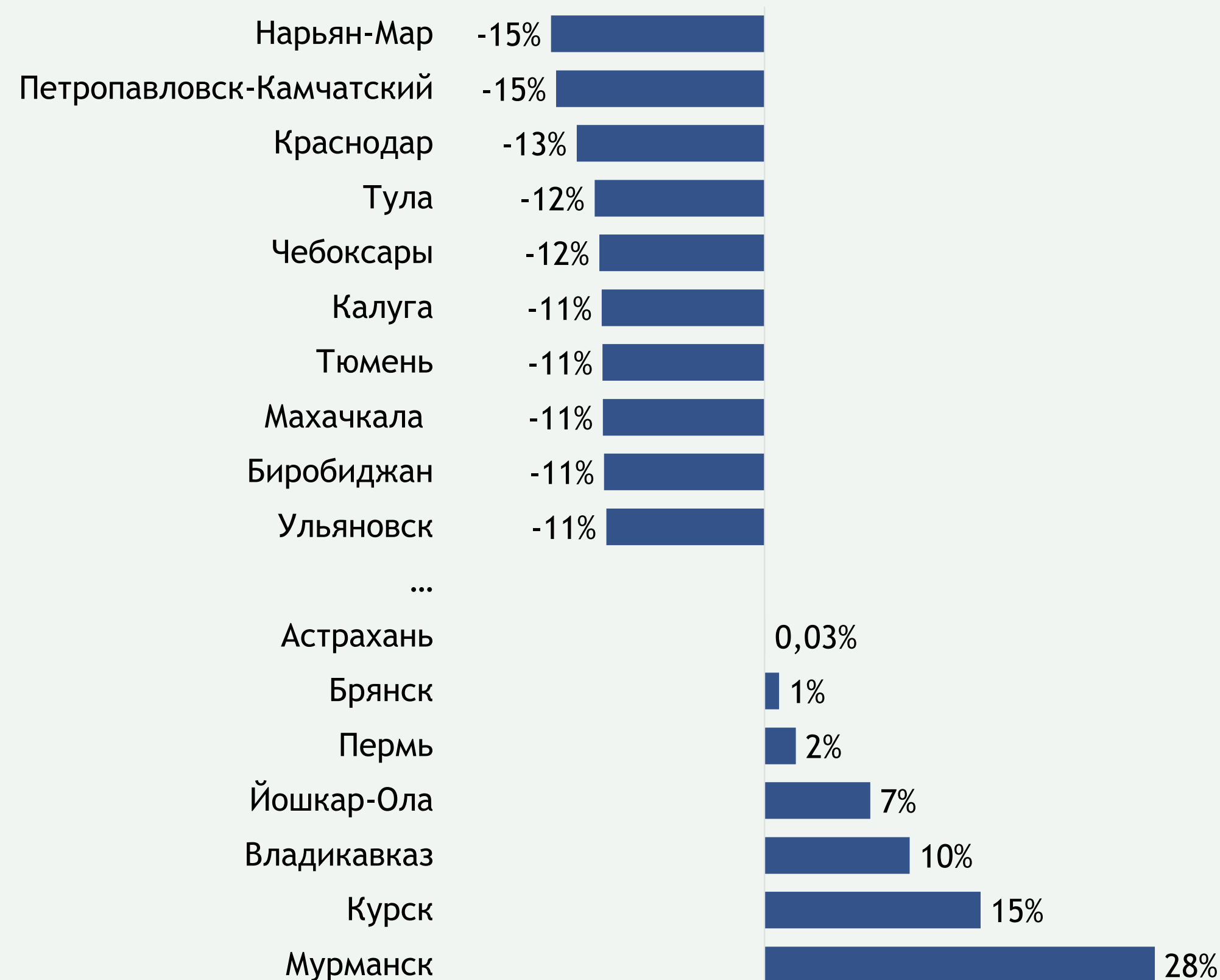
\*расчет был произведен только для 77 городов-центров субъектов Российской Федерации по доступным данным

# ТОП столичных городов по доступности приобретения жилья и по приросту данного показателя среди административных центров субъектов РФ в 2025 г.

Административные центры субъектов Российской Федерации с самым доступным (недоступным) жильем в соответствии со значением КДЖ в 2025 году

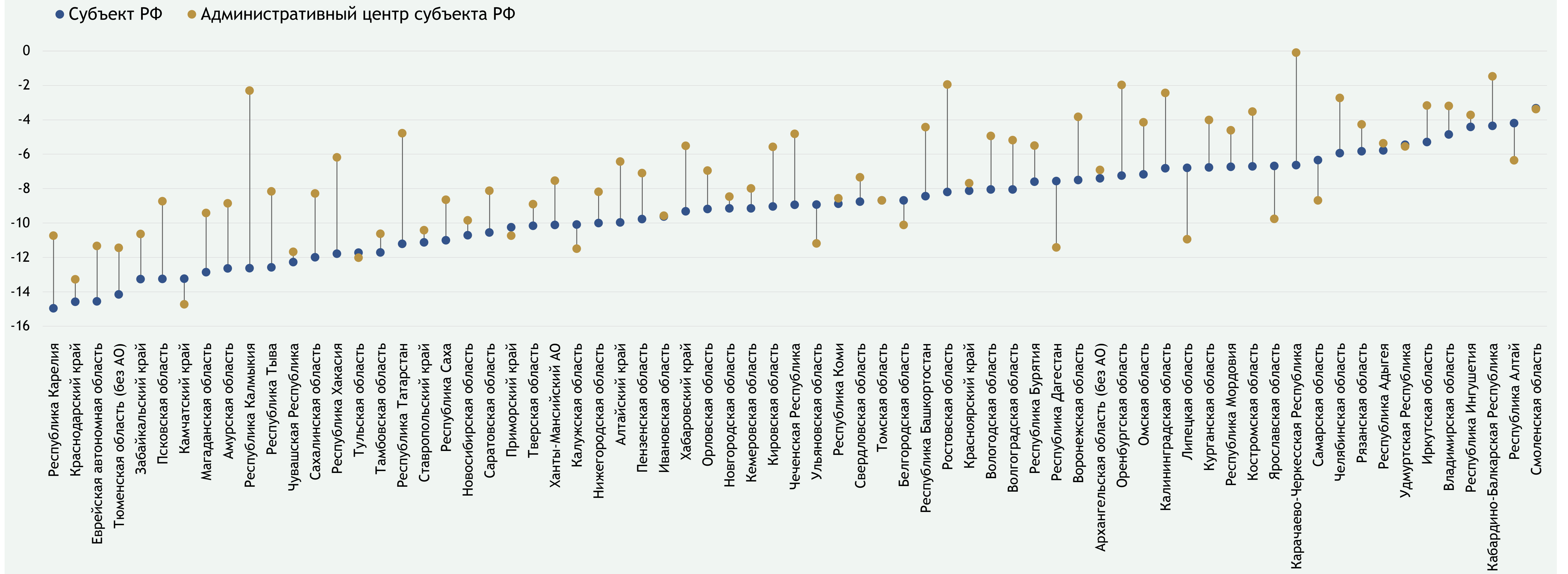


Административные центры субъектов Российской Федерации с наибольшим ростом (снижением) доступности жилья в соответствии с изменением значения КДЖ за 2025 год



# В 2025 году в 70 из 76 рассмотренных\* регионов наблюдался рост доступности жилья как в субъекте, так и в его административном центре

Одновременное снижение значения КДЖ в 2025 г. по сравнению с 2024 г. в субъектах и соответствующих им административных центрах, %



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

\*сопоставление показателя было произведено только для 76 пар субъектов и административных центров Российской Федерации, по которым одновременно был рассчитан КДЖ

За 2025 год ни одна агломерация не перешла в группу со сравнительно более низкой доступностью жилья по значению КДЖ, при этом Московская, Волгоградская, Красноярская и Владивостокская агломерации перешли в группы с более высокой доступностью жилья

Агломерация	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Оценка показателя в 2025 году
Екатеринбургская	2,3	2,6	2,9	3,0	3,1	3,0	2,9	Жилье доступно
Владивостокская	3,7	4,1	4,4	4,1	3,9	3,8	3,0	Жилье доступно
Новосибирская	3,1	3,3	3,7	3,9	3,7	3,5	3,2	Жилье не очень доступно
Самарско-Тольяттинская	2,8	2,7	2,8	3,1	3,6	3,6	3,2	Жилье не очень доступно
Ростовская	2,7	2,7	3,1	3,4	3,4	3,5	3,3	Жилье не очень доступно
Воронежская	2,4	2,6	3,2	3,4	3,6	3,5	3,3	Жилье не очень доступно
Краснодарская	2,2	2,3	2,9	3,3	3,7	3,1	3,3	Жилье не очень доступно
Пермская	2,8	2,9	3,4	3,6	3,6	3,4	3,4	Жилье не очень доступно
Уфимская	3,2	3,3	3,7	3,7	3,6	4,0	3,6	Жилье не очень доступно
Челябинская	2,5	2,4	2,6	2,9	3,6	3,8	3,6	Жилье не очень доступно
Нижегородская	2,6	2,8	3,4	3,7	3,8	3,8	3,6	Жилье не очень доступно
Саратовская	2,6	2,6	3,0	3,7	3,8	4,0	3,7	Жилье не очень доступно
Красноярская	3,2	3,4	3,8	3,9	4,1	4,1	3,8	Жилье не очень доступно
Волгоградская	2,9	2,9	3,1	3,4	4,3	4,5	4,0	Жилье не очень доступно
Московская	3,8	4,2	4,9	5,0	4,7	4,2	4,0	Жилье не очень доступно
Санкт-Петербургская	4,1	4,5	5,0	5,1	5,1	4,3	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
Казанская	3,4	3,5	4,2	4,7	5,1	4,5	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
<b>КДЖ в медианной агломерации</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>	<b>3,6</b>	<b>Жилье не очень доступно</b>



Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата.

# Фундаментальная доступность жилья на зарубежных рынках по-прежнему в 2 и более раз ниже, нежели у российских агломераций

Агломерации	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Нью-Йорк	5,4	5,9	7,1	7,1	7,0	7,4
Лондон	8,2	8,6	8,0	8,7	8,1	9,1
Сингапур	4,6	4,7	5,8	5,3	3,8	4,2
Гонконг	20,8	20,7	23,2	18,8	16,7	14,4
Торонто	8,6	9,9	10,5	9,5	9,3	8,4
Дублин	4,7	5,4	5,7	5,1	4,8	5,1
Окленд	8,6	10,0	11,2	10,7	8,2	7,7
Мельбурн	9,5	9,7	12,1	9,9	9,8	9,7
<b>Медиана среди 17 крупнейших агломераций России</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>



# Основные выводы

1

Снижение значения КДЖ за последние два года связано с замедлением темпов роста средних цен на жилье в среднем по России по сравнению 2022 г. на фоне ускорения роста среднедушевых денежных доходов населения по России в целом

2

В 2025 году увеличению доступности приобретения жилья с помощью ипотеки по России в целом способствовали сохранение высоких темпов роста доходов населения и государственные программы поддержки ипотечного кредитования на льготных условиях

3

Рост доступности ипотеки для граждан, имеющих доступ к льготным программам ипотечного кредитования, продолжает сопровождаться снижением доступности ипотеки для граждан, не имеющих доступа к таким программам

4

С одной стороны, льготные программы ипотечного кредитования становятся все более адресными, что снижает доступность жилья, с другой стороны - число регионов и административных центров, где повышается фундаментальная доступность жилья по КДЖ, увеличивается с каждым годом

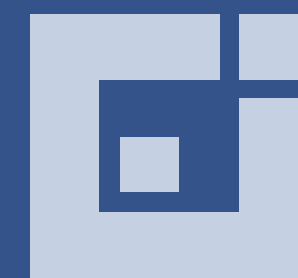
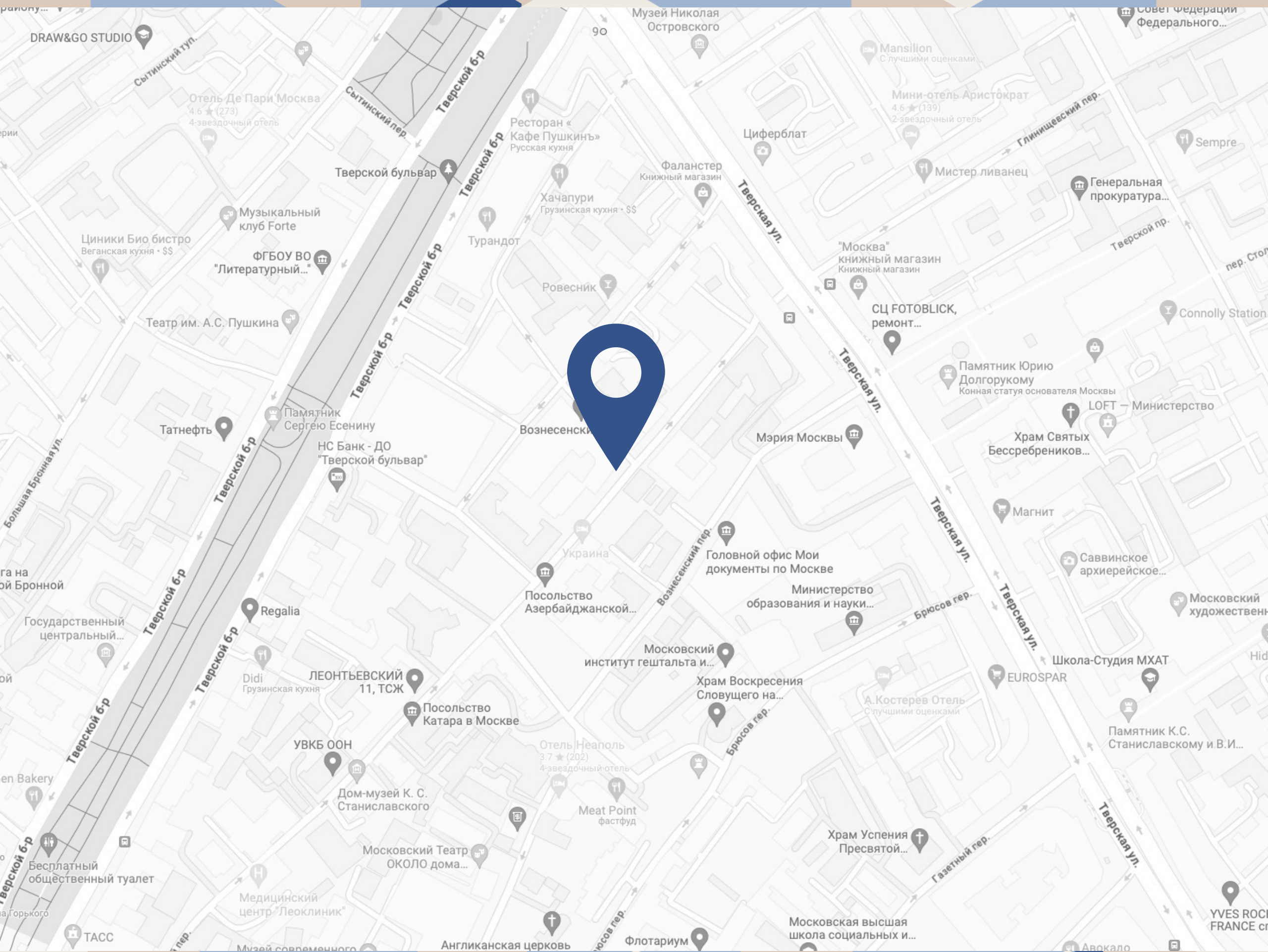
5

Впервые с 2019 года фундаментальная доступность жилья в 17 крупнейших агломерациях повысилась в 2025 году. В четырех из них произошел переход в группу рынков с более высокой доступностью жилья, и ни одна агломерация не перешла в группу с более низкой доступностью жилья

6

Для дальнейших исследований особенно актуальными становятся новые способы и методы оценки доступности жилья, учитывающие дифференциацию населения в зависимости от условий ипотечного кредитования





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

