

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ДИНАМИКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РОССИИ
В 2006–2021 ГГ.**

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)

Фонд «Институт экономики города» ведет постоянный мониторинг основных показателей доступности приобретения жилья по России в целом, а также по субъектам Российской Федерации. Сегодня этот мониторинг дополнен новыми оценками за 2021 год.

Коэффициент доступности жилья (далее - КДЖ) показывает, за сколько лет домохозяйство из 3 человек условно сможет накопить средства для покупки стандартной квартиры площадью 54 кв. м при условии сбережения всех своих годовых доходов. КДЖ показывает фундаментальную доступность жилья и не учитывает текущие условия ипотечного кредитования. Согласно международной методологии, применяются критерии для оценки уровня доступности жилья по значению КДЖ (табл. 1).

Таблица 1 - 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: <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

Впервые с 2008 года в 2020 году в России в целом и в большинстве субъектов Российской Федерации фундаментальная доступность жилья снизилась, а не увеличилась (с 2008 по 2019 гг. наблюдался устойчивый рост доступности жилья, то есть снижение значения КДЖ); в 2021 году этот тренд продолжился. В условиях корона-кризиса рынки жилья не только в России, но и в других странах испытывали ценовое давление. Так, в 2020 г. в России был зафиксирован аномально высокий рост цен как на первичном, так и на вторичном рынках жилья; в 2021 г. пандемия продолжилась и темпы роста цен на жилье оказались еще выше.

На рисунках 1 и 2 представлена динамика цен на первичном и вторичном рынках жилья в среднем по России, а также на примере субъектов Российской Федерации с максимальными темпами роста в 2021 г.

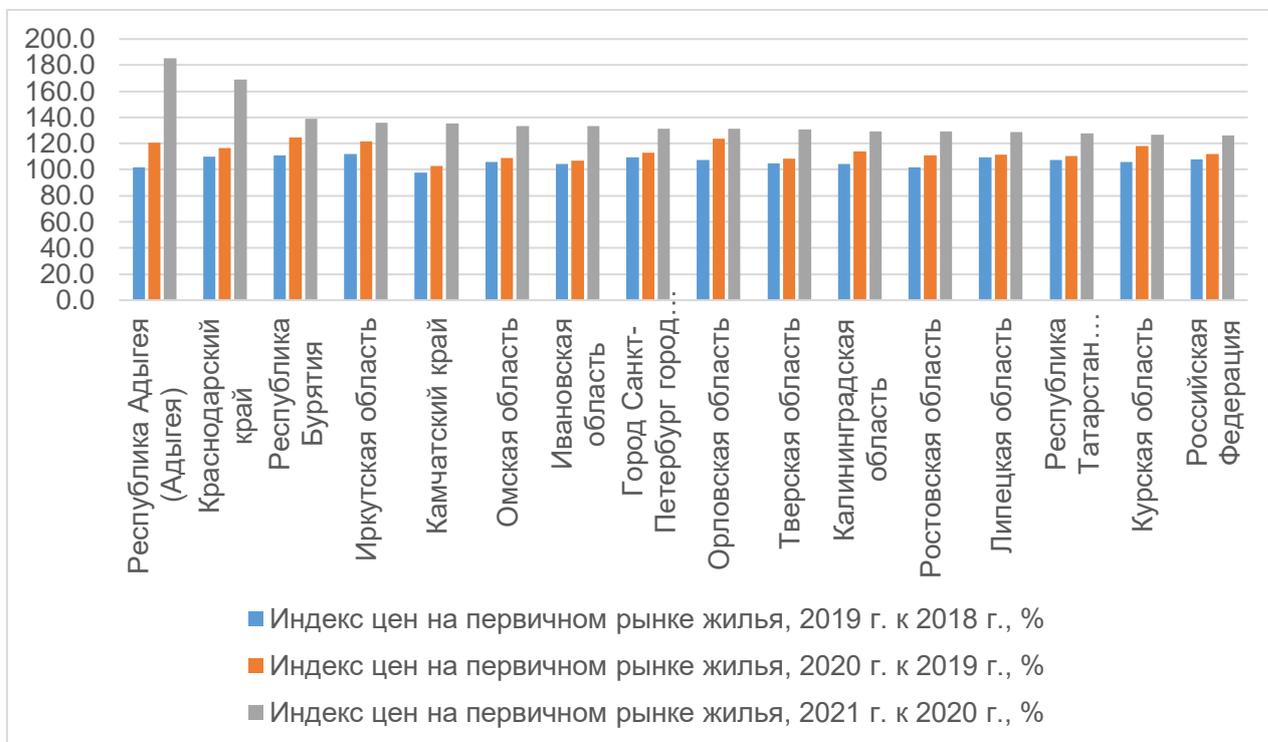


Рисунок 1. Индекс цен за 2019-2021 гг. на первичном рынке жилья в Российской Федерации и в субъектах Российской Федерации с максимальными темпами роста цен в 2021 г., % к предыдущему году

Источник: данные Росстата.

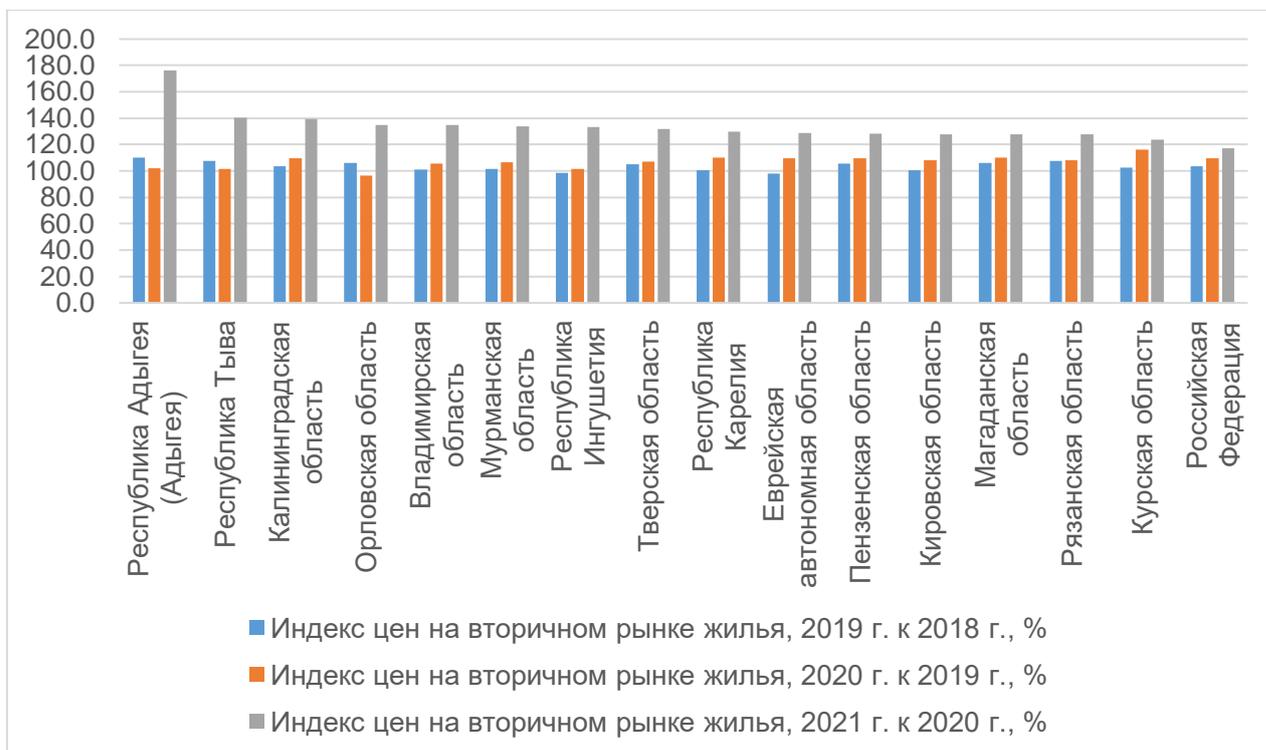


Рисунок 2. Индекс цен за 2019-2021 гг. на вторичном рынке жилья в Российской Федерации и субъектах Российской Федерации с максимальными темпами роста цен в 2021 г., % к предыдущему году

Источник: данные Росстата.

На первичном рынке жилья максимальные темпы роста цен наблюдались в 2021 г. в Республике Адыгея (более 185%), Краснодарском крае (более 168%), Республике Бурятия, Иркутской области и Камчатского края (более 135%), а на вторичном рынке – также в Республике Адыгея (176%), в Республике Тыва (более 140%), Калининградской области (более 139%). При этом на рисунках 1 и 2 видно, что в 2019-2020 гг. темпы роста цен в указанных субъектах Российской Федерации были ниже и в среднем на первичном рынке жилья составляли менее 7% в 2019 г. и менее 15% в 2020 г., а на вторичном рынке жилья - менее 4% в 2019 г. и менее 7% в 2020 г.

Несмотря на то, что после затяжной стагнации или даже отрицательной динамики *реальных* цен на жилье в период 2010-2018 гг. в регионах России и в стране в целом, в 2019-2021 гг. наблюдался рост цен, достигнув максимальных значений в 2021 г. В отличие от кризисного 2020 г. в связи с

пандемией коронавируса, когда реальные доходы населения в субъектах Российской Федерации сократились или остались практически на том же уровне, в 2021 г. уже наблюдалось активное восстановление экономики и реальные доходы населения показали положительную динамику к 2020 г. Несмотря на это, если по итогам 2020 г. КДЖ по России в целом составил 3,3, то по итогам 2021 г. – 3,6 (см. рисунок 3).

Таким образом, по показателю КДЖ, рассчитанному по данным официальной статистики, можно констатировать снижение доступности жилья в России в 2021 году, что обусловлено более высокими темпами роста цен по сравнению с 2020 г., и, согласно международным критериям, жилье в России можно считать не очень доступным (см. табл. 1).

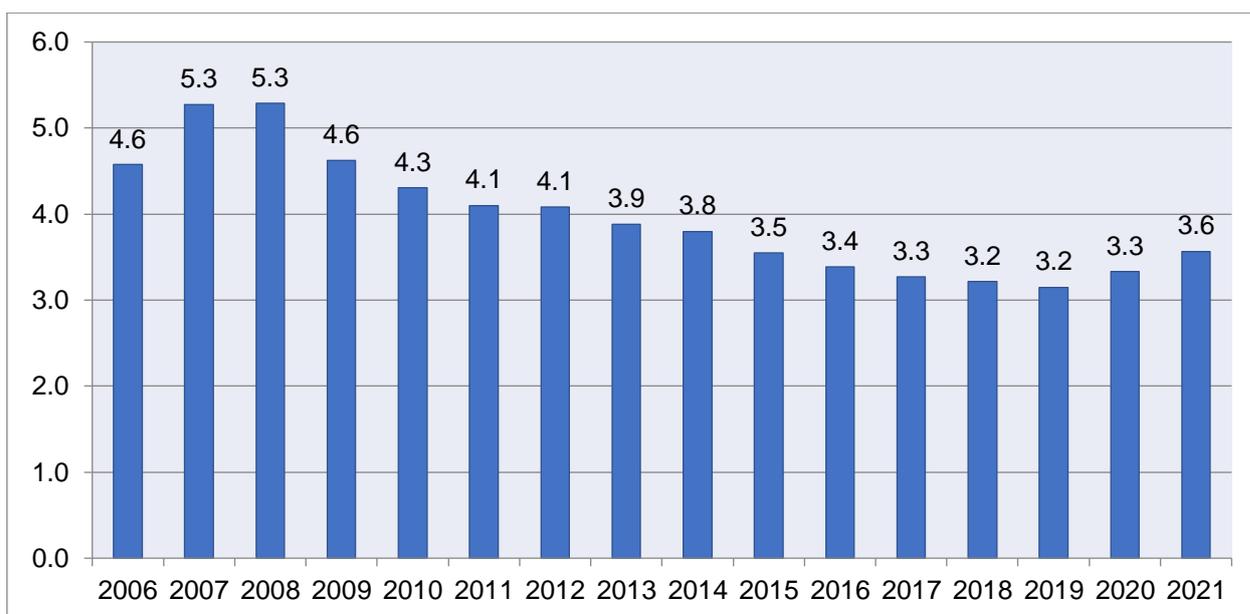


Рисунок 3. Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006-2021 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Несмотря на продолжающийся рост цен на жилье в 2021 г. более высокими темпами, чем в 2020 г., доля семей, которые могут позволить себе покупку квартиры площадью 54 кв. м за счет собственных и заемных средств (далее также - ДС), снизилась в 2021 году незначительно: с 55,9% в 2020 году до 55,1% (см. рисунок 4).



Рисунок 4. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, в целом по Российской Федерации в 2006-2021 гг.

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

Такая динамика показателя ДС в 2020 и 2021 гг. связана со снижением средневзвешенных ставок по ипотеке в силу программы льготной ипотеки¹. Если в 2019 году средневзвешенная ставка по ипотеке составляла 9,87%, то в 2020 г. она снизилась до 7,68%, а в 2021 г. – до 7,49%². В таблице 2 приведена динамика в 2020 и 2021 гг. показателей, которые оказали влияние на значение показателя ДС.

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566 "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году" с изменениями от 24 октября 2020 г.

² https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/40910/mortgage_lending_market_2204-22.pdf

Таблица 2. Динамика показателей, оказавших в 2020 и 2021 гг. влияние на показатель доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, по России в целом

Показатель	2020	2021
Динамика номинальных среднедушевых доходов	+1,2%	+11,7%
Динамика номинальных цен 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынке	+7%	+19,6%
Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотеке с учетом ставки по льготной ипотеке	-2,2 п.п.	-0,2 п.п.

Источник: составлено авторами.

Следует отметить, что в июне 2021 года Правительство Российской Федерации приняло решение об ужесточении условий программы льготной ипотеки³. Это уже в августе 2021 г. привело к сокращению доли льготных ипотечных кредитов в общем объеме новых ипотечных кредитов на первичном рынке жилья и способствовало росту средневзвешенной ставки по ипотеке на первичном рынке жилья. Не смотря на это, по итогам 2021 г. сокращение масштабов программы, а также рост ключевой ставки, не привели к существенному снижению в 2021 году показателя ДС, если использовать для расчетов средневзвешенную ставку по ипотеке по данным Банка России.

Однако, если использовать для расчетов рыночную средневзвешенную ставку по ипотеке по данным ТОП-20 крупнейших банков страны (эти банки обеспечивают 97% предложения ипотечных жилищных кредитов⁴), то результаты оценки значительно меняются. В 2020 г. доля льготной ипотеки по

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 года № 1060. URL: <http://government.ru/news/42648/>

⁴ <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/figure/29566>

20-ти крупнейшим банкам составила 22% (в отдельные месяцы показатель достигал 30%), а в 2021 г. эта доля составила всего 18% от общего объема выданных всеми банками ипотечных кредитов⁵ (рисунок 5).

Был сделан расчет показателя ДС с использованием рыночной ставки на первичном и вторичном рынке без учета ставки по льготной ипотеке в 2020 и 2021 гг. (рисунок 6). Рыночная средняя годовая ставка рассчитывалась как средневзвешенная по объему выданных ипотечных жилищных кредитов на первичном и вторичном рынке жилья за вычетом льготной ипотеки за 12 месяцев. Для расчета ежемесячной ставки использовалось среднее значение на первичном и вторичном рынке жилья по данным о ТОП-20 банках (рисунок 6).

В результате оценка показателя ДС при использовании рыночной ставки (8,42%) составила 53,1% (против 55,9% по данным Банка России о средневзвешенной ставке с учетом льготной ипотеки), а в 2021 г. (рыночная ставка - 8,56%) - 50,9% (против 55,1% по данным Банка России о средневзвешенной ставке с учетом льготной ипотеки). Относительно небольшая разница в ДС, рассчитанной по данным с учетом и без учета льготной ипотеки, объясняется тем, что размер ежемесячного платежа по ипотеке низкочувствителен к изменению ставки на 1 п.п.: снижение ставки на 1 п.п. приводит к снижению ежемесячного платежа примерно на 2 тыс. руб. в месяц (при расчетном размере кредита в 3 млн руб.).

⁵ <https://frankrg.com/58558>

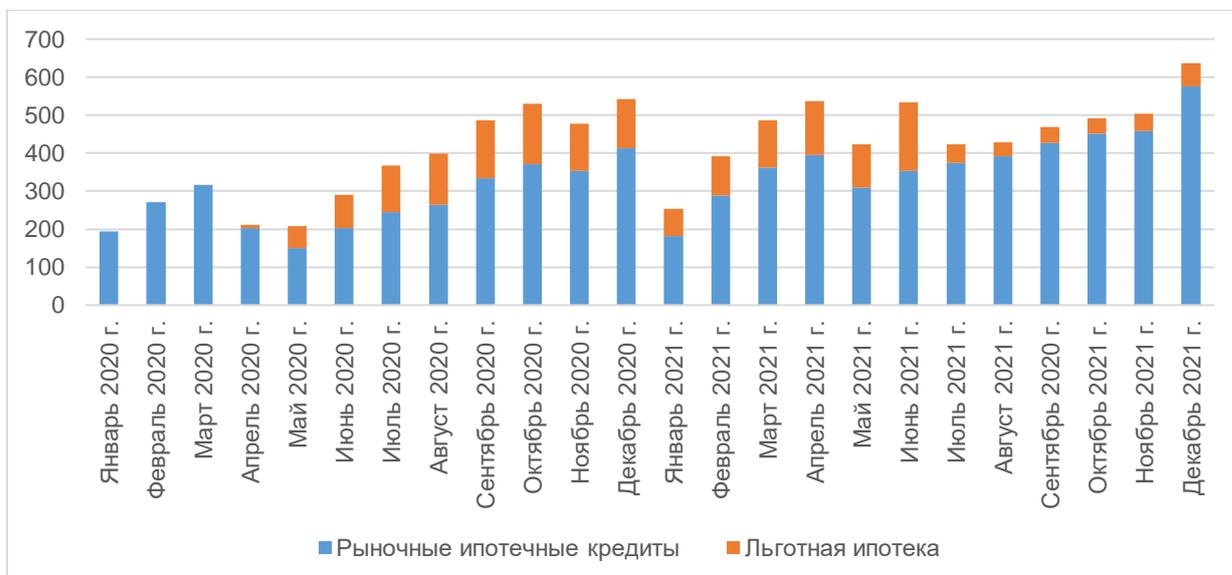


Рисунок 5. Объем выданных ипотечных кредитов ТОП-20 банков, млрд руб.

Источник: данные портала <https://frankrg.com/>

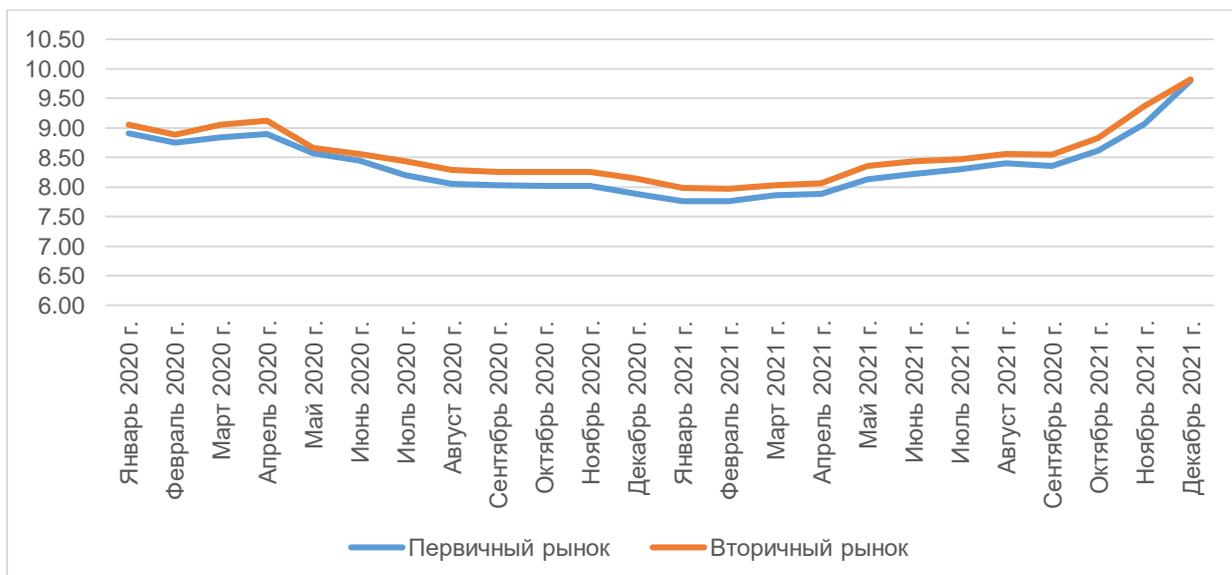


Рисунок 6. Средневзвешенные ставки 20 крупнейших банков по рыночным ипотечным программам, %

Источник: данные портала <https://frankrg.com/>

Еще один показатель – **индекс доступности приобретения жилья (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.

Расчитанный по средневзвешенным ставкам по ипотеке по данным Банка России (с учетом льготной ипотеки) ИДПЖ в 2021 г. незначительно снизился со 147% в 2020 г. до 146%, несмотря на рост цен более высокими темпами, чем в 2020 г., что также связано с продолжившимся повышением доступности ипотечного жилищного кредитования в силу льготной ипотеки (см. рисунок 7).

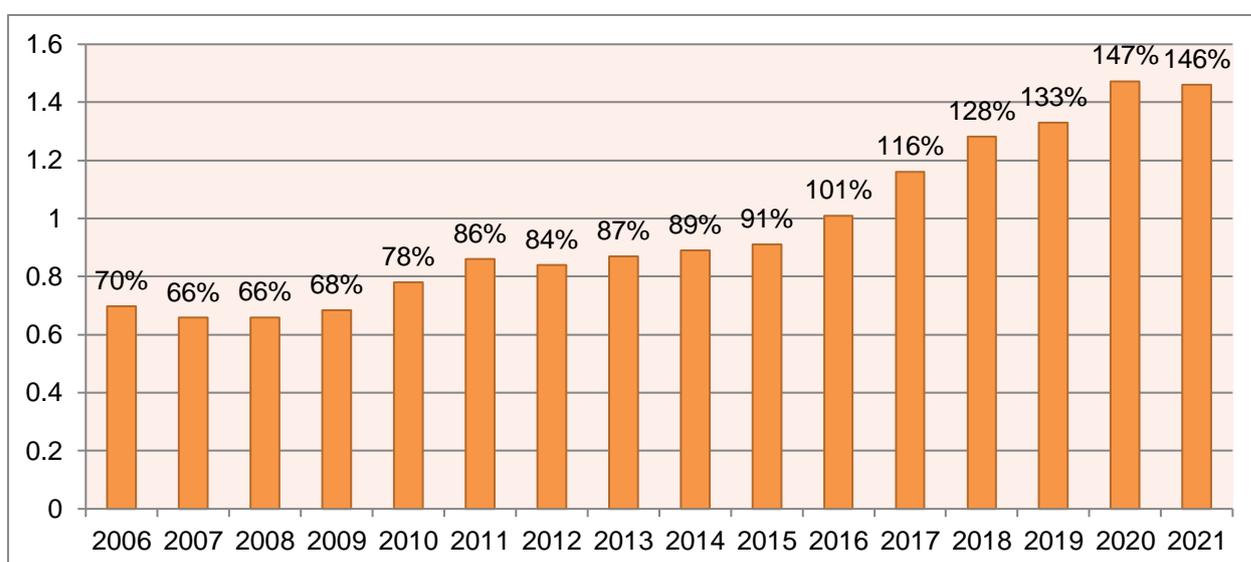


Рисунок 7. Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2006-2021 гг.

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

Если же использовать для расчета ИДПЖ рыночные ставки по ипотеке без учета ставки по льготной ипотеке, то в 2020 г. ИДПЖ составлял 140%, а в 2021 г. – 134%. Таким образом, именно доступность жилья при приобретении квартиры в ипотеку по рыночным ставкам на первичном и вторичном рынке жилья (по данным о ставках по ипотеке ТОП-20 банков) показывает, что показатели доступности приобретения жилья с ипотекой в 2020 г. выросли не столь значительно, как с учетом ставки по льготной ипотеке, а в 2021 г. снизились гораздо сильнее, то есть доступность приобретения жилья с ипотекой на рыночных условиях в 2021 г. значительно упала.

По данным ДОМ.РФ, в 2020 г. объем льготной ипотеки, которая была выдана всеми банками, составил 1,003 трлн руб.⁶, что составляет 23% от объема всех выданных ипотечных жилищных кредитов в 2020 г., в 2021 г. объем льготной ипотеки, которая была выдана всеми банками, составил более 1 трлн руб. (более точная цифра ДОМ.РФ не уточняется)⁷, или порядка 18% от объема выданных ипотечных жилищных кредитов в 2021 г.

Для проведения расчетов в разрезе субъектов Российской Федерации с учетом рыночных ставок без льготной ипотеки данные отсутствуют, поэтому далее оценка проводилась по данным о средневзвешенных ставках по ипотеке Банка России.

Доступность жилья на разных региональных рынках существенно различается. Соответственно высока и дифференциация между средними значениями различных показателей доступности жилья между регионами (см. таблицу 3).

Таблица 3. Показатели доступности жилья по субъектам Российской Федерации в 2021 году, а также изменение показателей за 2020-2021 гг. (субъекты Российской Федерации расположены в порядке возрастания значения КДЖ)

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДЖ	
	2021 г.	Изменение к 2020 г.	2021 г., %	Прирост к 2020 г., п.п.	2021 г., %	Прирост к 2020 г., п.п.
Ямало-Ненецкий АО	1,1	0,00	92,8	0,8	467,9	29,2
Магаданская область	1,5	0,01	93,7	1,9	386,1	47,6
Камчатский край	1,6	-0,02	90,9	1,3	321,3	25,9
Чеченская Республика	1,7	-0,09	89,7	1,3	300,3	22,7
Ханты-Мансийский АО	1,9	0,07	85,2	0,7	270,1	8,2
Тюменская область	1,9	0,09	80,1	0,3	268,4	6,2
Смоленская область	2,2	0,13	81,1	-0,4	238,2	-1,3
Республика Дагестан	2,3	0,00	80,2	2,1	233,6	12,9
Псковская область	2,3	0,04	83,4	1,8	229,9	13,2
Брянская область	2,3	0,12	81,4	-0,2	230,6	3,8
Ивановская область	2,3	0,16	80,9	-0,8	216,7	-2,7

⁶ <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/156/1565371b2c2892b1f84575aa823f7061.pdf>

⁷ <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf>

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДПЖ	
	2021 г.	Изменение к 2020 г.	2021 г., %	Прирост к 2020 г., п.п.	2021 г., %	Прирост к 2020 г., п.п.
Липецкая область	2,3	0,18	79,7	-0,8	225,9	-4,6
Вологодская область	2,4	0,18	80,5	-0,1	214,1	-0,9
Архангельская область	2,4	0,15	78,0	-0,2	210,3	0,3
Челябинская область	2,5	0,09	79,5	0,5	199,5	5,9
Ярославская область	2,5	0,05	79,6	1,5	208,8	8,0
Курская область	2,5	0,29	78,5	-3,1	212,8	-12,6
Республика Саха (Якутия)	2,5	-0,04	77,3	2,5	227,5	16,5
Республика Калмыкия	2,5	0,11	83,6	1,3	215,6	4,1
Костромская область	2,5	0,14	82,6	-0,5	208,9	0,6
Тамбовская область	2,5	-0,02	79,6	3,1	209,9	13,6
Кабардино-Балкарская Республика	2,5	-0,10	82,9	5,7	209,0	19,6
Новгородская область	2,5	-0,06	80,3	3,3	204,5	18,3
Белгородская область	2,5	0,20	75,7	-1,3	205,8	-5,5
Республика Адыгея	2,6	0,63	71,1	-11,9	206,6	-59,1
Республика Коми	2,6	0,23	75,0	-0,4	196,1	-6,0
Калужская область	2,6	-0,03	76,8	2,5	203,5	15,0
Астраханская область	2,6	0,24	77,7	-1,3	199,7	-6,7
Курганская область	2,6	0,00	78,3	3,6	198,3	13,9
Оренбургская область	2,7	-0,05	74,6	3,6	192,4	13,9
Воронежская область	2,7	0,23	71,1	-1,6	195,7	-5,3
Новосибирская область	2,7	0,02	72,6	1,6	191,3	8,7
Республика Карелия	2,7	0,22	77,0	0,2	189,9	-0,8
Красноярский край	2,7	0,19	69,2	-0,9	182,8	-1,3
Ульяновская область	2,8	0,07	74,4	1,8	186,5	7,8
Ставропольский край	2,8	-0,07	74,5	4,2	187,6	16,3
Ростовская область	2,8	0,10	68,7	0,7	185,5	4,6
Сахалинская область	2,8	0,05	72,1	4,0	202,0	15,0
Саратовская область	2,9	-0,01	70,7	2,5	179,3	9,0
Орловская область	2,9	0,44	71,9	-6,4	181,8	-22,3
Республика Татарстан	2,9	0,22	67,5	-1,0	179,5	-1,1
Кировская область	2,9	0,26	74,9	-2,2	177,4	-8,4
Тюменская область (без АО)	2,9	0,15	71,6	1,4	185,5	4,2
Владимирская область	2,9	0,34	74,1	-3,9	178,1	-11,7
Хабаровский край	2,9	0,29	72,8	-1,8	186,8	-7,3
Кемеровская область	2,9	0,16	70,1	-0,4	168,8	1,0
Омская область	3,0	0,38	69,1	-3,4	173,0	-15,3
Пермский край	3,0	0,08	66,6	1,8	172,6	5,9
Самарская область	3,0	0,05	68,1	2,0	170,8	5,4
Карачаево-Черкесская Республика	3,0	0,05	75,7	2,8	180,9	11,4
Республика Хакасия	3,0	0,14	71,5	0,2	169,0	3,1
Удмуртская Республика	3,0	0,08	73,4	1,7	177,3	5,7
Свердловская область	3,0	0,28	64,8	-2,0	170,7	-7,5

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДПЖ	
	2021 г.	Изменение к 2020 г.	2021 г., %	Прирост к 2020 г., п.п.	2021 г., %	Прирост к 2020 г., п.п.
Волгоградская область	3,0	0,07	70,5	2,1	172,0	7,2
Архангельская обл. (без АО)	3,0	0,18	68,6	0,4	167,4	1,1
Московская область	3,0	0,01	66,0	1,3	172,6	8,6
Республика Марий Эл	3,0	0,16	69,3	0,6	170,4	1,8
Республика Алтай	3,0	0,17	66,8	-0,7	167,9	-0,3
Ленинградская область	3,1	0,04	70,1	2,8	175,1	10,7
Пензенская область	3,1	0,16	71,9	0,7	176,4	1,6
Республика Башкортостан	3,1	0,13	62,6	1,0	163,9	2,9
Республика Мордовия	3,1	-0,11	70,3	5,0	173,0	16,2
Тверская область	3,2	0,29	69,1	-2,6	163,1	-6,4
Чувашская Республика	3,2	0,17	69,8	-1,0	168,2	-0,7
Тульская область	3,2	0,20	67,4	-1,3	163,3	-0,4
Республика Ингушетия	3,2	0,17	67,7	-2,0	157,1	-4,7
Краснодарский край	3,2	0,48	61,6	-5,3	160,9	-18,0
Рязанская область	3,4	0,39	64,8	-3,1	157,4	-10,1
Томская область	3,4	0,45	64,1	-4,9	152,2	-15,8
Нижегородская область	3,6	0,32	55,8	-2,4	143,0	-5,1
Калининградская область	3,8	0,57	58,0	-5,0	137,5	-13,2
Приморский край	3,8	0,15	61,4	2,7	151,2	5,4
Алтайский край	3,8	0,50	53,9	-4,5	132,4	-11,1
г. Санкт-Петербург	4,3	0,30	47,5	0,3	124,9	0,4
Иркутская область	4,3	0,58	45,9	-5,5	115,9	-9,6
Амурская область	4,3	0,35	51,1	-0,9	131,1	-2,4
г. Москва	4,8	0,33	37,9	-2,2	107,2	-3,0

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

Лидерами по уровню доступности жилья в 2021 году, как и в предыдущие годы, остается Ямало-Ненецкий автономный округ и Магаданская область. В первую десятку также входят Камчатский край, Чеченская Республика, Ханты-Мансийский АО, Тюменская область, Смоленская область, Республика Дагестан, Псковская область, Брянская область.

Если рассматривать аутсайдеров рейтинга доступности жилья, то последние места традиционно занимают г. Санкт-Петербург и г. Москва; в

2021 г. такой же КДЖ как и в Санкт-Петербурге наблюдается в Амурской и Иркутской областях⁸.

КДЖ в 2021 г. вырос практически во всех субъектах Российской Федерации, за исключением следующих: Ямало-Ненецкий АО, Камчатский край, Чеченская Республика, Республика Саха (Якутия), Тамбовская область, Кабардино-Балкарская Республика, Новгородская область, Калужская область, Курганская область, Оренбургская область, Ставропольский край, Саратовская область, Республика Мордовия. В среднем КДЖ вырос на 0,2, максимальный рост наблюдался в Республика Адыгея, Иркутской области, Калининградской области и Алтайском крае – более 0,5.

ДС возросла в 41 субъекте Российской Федерации в среднем на 1,9 п.п., в отличие от 2020 г., когда рост наблюдался во всех субъектах Российской Федерации в среднем на 7 п.п. Снижение ДС наблюдалось в 36 субъектах Российской Федерации в среднем на - 2,4 п.п. Максимальный рост ДС в 2021 г. наблюдался в Кабардино-Балкарской Республике и Республике Мордовия – более 5 п.п., а максимальное снижение в Республике Адыгея, Орловской области, Иркутской области, Краснодарском крае – более 5 п.п.

Показатель ИДПЖ увеличился в 44 субъектах Российской Федерации, а снизился в 33. В среднем в тех субъектах Российской Федерации, где ИДПЖ вырос, рост составил 10,3 п.п.; максимальный рост отмечен в Магаданской области (более 47 п.п.), Ямало-Ненецком АО (более 29 п.п.), Камчатском крае (более 25 п.п.), а снижение в тех субъектах Российской Федерации, где ИДПЖ снизился, в среднем составило 8,5 п.п.; максимальное снижение ИДПЖ отмечено в Республике Адыгея – 59 п.п.

Таким образом, на фоне снижения доступности жилья по показателю КДЖ, который не учитывает уровень доступности ипотеки, в половине субъектов Российской Федерации все еще сохраняется рост доступности жилья по показателям ДС и ИДПЖ. То есть фундаментально доступность

⁸ В 2019 г. на втором месте с конца была Республика Тыва, но расчет за 2020-2021 гг. не осуществлен, так как данные об индексе цен на первичном рынке жилья в Республике Тыва не опубликованы.

жилья снизилась (как соотношение цен и доходов), но текущая ситуация с предоставлением льготной ипотеки в 2021 г. сгладила снижение доступности жилья.

При этом проведение расчета ДС и ИДПЖ для страны в целом только для рыночных программ, то есть без учета льготной ипотеки, показало, что в 2020 г. доступность жилья выросла, но не такими высокими темпами, как с учетом льготной ипотеки, а в 2021 г. доступность жилья значительно снизилась.