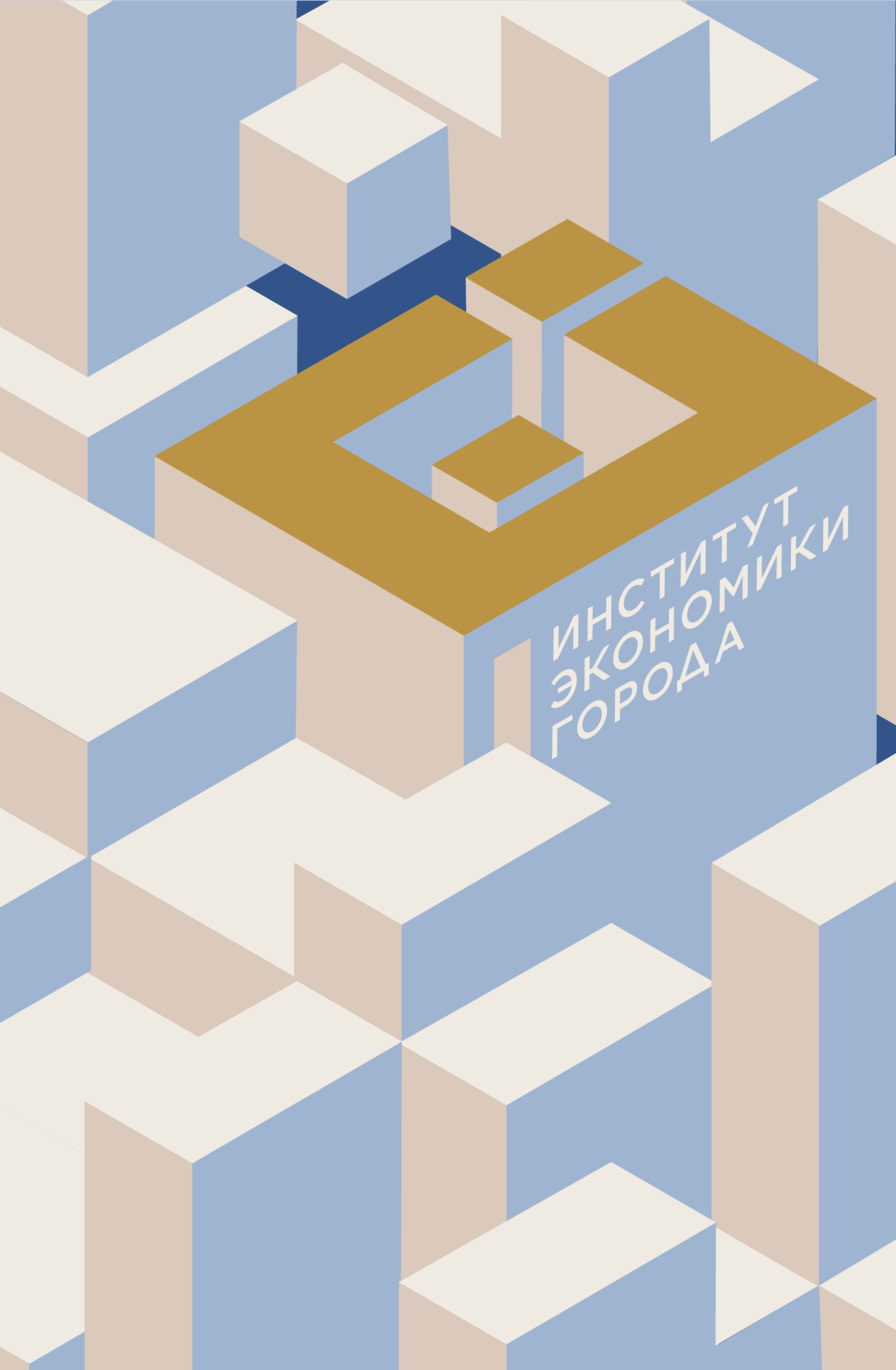




Фонд «Институт экономики города»

Новый цикл рынков жилья в России:
роль инструментов поддержки спроса
и предложения в условиях сжатия
платежеспособного спроса на жилье

Дискуссионный клуб

Москва, 28 октября 2022 г.

Исследования Института экономики города (выполнены за счет ЦК ИЭГ, опубликованы в октябре 2022 г.)

1. Жилищная потребность и спрос на жилье в России



2. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г.



50% домохозяйств из 3 человек занимают одну или две комнаты, а 30% домохозяйств из 4 и более человек - одну или две комнаты. С другой стороны, более 70% домохозяйств из 1 человека имеют две и более комнат.

Распределение домохозяйств по числу занимаемых комнат и размеру домохозяйств, проживающих в индивидуальных домах, отдельных и коммунальных квартирах (оценка), 2021 г.

Количество комнат	Количество человек в домохозяйстве			
	1 человек	2 человека	3 человека	4 человека и более
Распределение, тыс. чел.				
1 комната	5715	3058	1195	448
2 комнаты	8346	8186	4642	3102
3 и более комнаты	5205	8082	6309	8664
Всего	19265	19327	12145	12214
Распределение, %				
1 комната	29,7	15,8	9,8	3,7
2 комнаты	43,3	42,4	38,2	25,4
3 и более комнаты	27,0	41,8	51,9	70,9
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0

Источник: составлено по данным Росстата.



Высокая потребность в жилье граждан не обеспечена доходами, достаточными для его приобретения



Потребность в жилье рассчитана как потребность домохозяйств, имеющих менее 25 кв. м на человека, в иных жилых помещениях из расчета 25 кв. м на человека.

Потребность в жилье платежеспособных граждан - это потребность в жилье домохозяйств, попадающих в верхние 40% распределения домохозяйств по уровню среднедушевого располагаемого дохода.

Фактический спрос - сумма общей площади жилья по договорам купли-продажи и произведения средней площади квартир по ДДУ и количества ДДУ, а также площади ввода ИЖС



Источник: составлено по данным Росстата, Росреестра и портала наш.дом.рф.

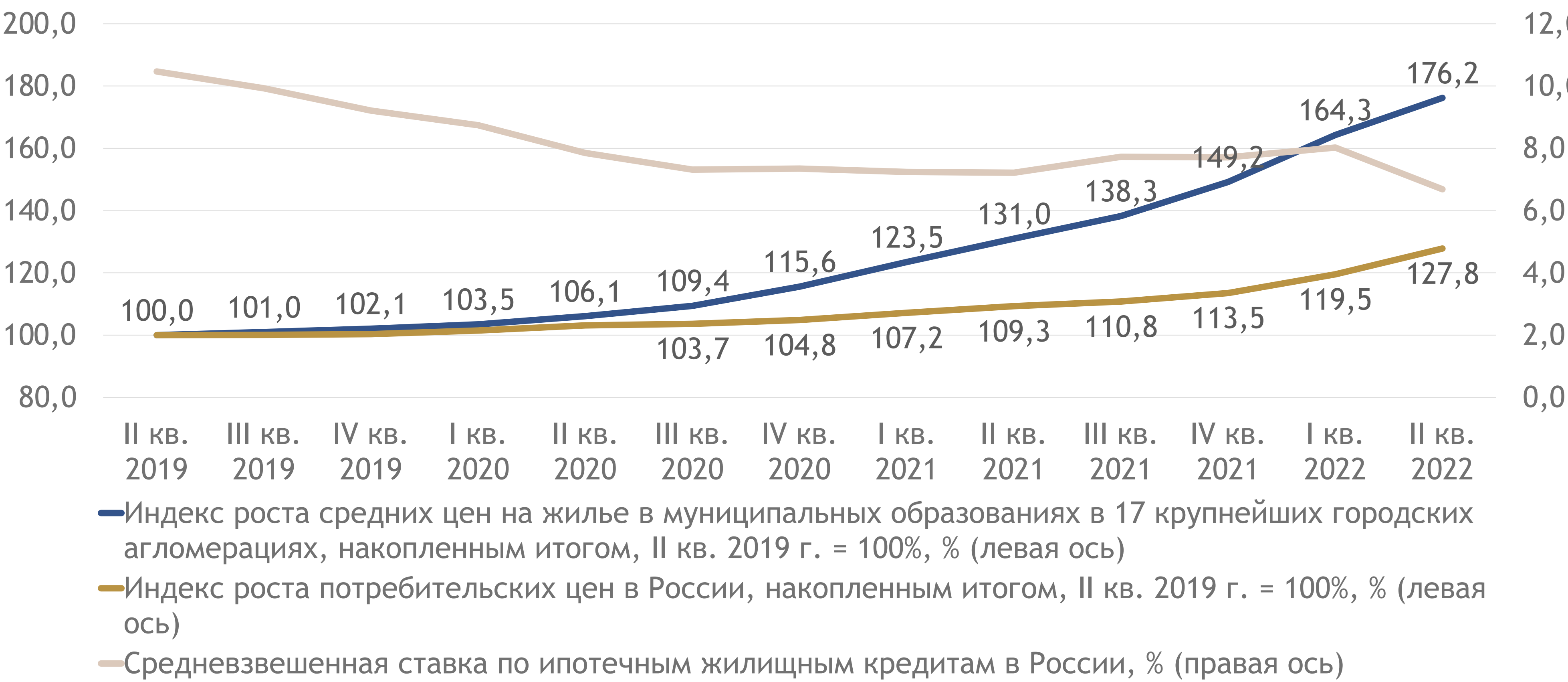
В 2022 г. в России в целом доступность жилья в соответствии с показателем КДЖ продолжила снижаться (с 2008 по 2019 гг. наблюдался устойчивый рост доступности жилья, то есть снижение значения КДЖ)



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

- По международным критериям КДЖ выше 4 означает, что приобретение жилья серьезно осложнено
- КДЖ по России и регионам рассчитывается в отношении квартиры фиксированной площади 54 кв. м, исходя из обеспеченности 18 кв. м на чел.
- При оценке КДЖ в отношении более просторного жилья выводы изменятся: жилье в России можно будет считать недоступным, то есть существенным фактором доступности жилья остается ее маленькая площадь

Инфляция на рынках жилья в крупнейших агломерациях за последние 3 года существенно опередила даже высокую потребительскую инфляцию: в период со II кв. 2019 г. по II кв. 2022 г. цены на жилье на 17 крупнейших рынках агломераций возросли в среднем на 76,2%, а потребительская инфляция составила 27,8%



Источник: расчеты Института экономики города по данным портала «Домофонд» (во II кв. 2022 г. для расчета цен использовались только данные за апрель - май 2022 г., так как данные за июнь 2022 г. не опубликованы) URL: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha>, а также данным Банка России, Росстата.



В I кв. 2022 г. впервые за последние 5 лет в агломерациях зафиксированы значения КДЖ, превышающие 5, что говорит о том, что жилье существенно недоступно (в 7 из 17 агломераций)

Впервые за 5 лет ни в одной из 17 агломераций не наблюдалось значение КДЖ ниже 3, то есть ни в одной агломерации рынок жилья не мог быть characterized как рынок, где приобретение жилья доступно

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	I кв. 2022 г.	II кв. 2022 г.	Уровень доступности жилья по международной классификации по данным за II кв. 2022 г.
1	Екатеринбургская	2,1	2,2	2,5	2,8	3,3	3,0	Жилье не очень доступно
2	Самарско-Тольяттинская	2,5	2,5	2,5	2,6	3,8	3,6	Жилье не очень доступно
3	Челябинская	2,3	2,3	2,2	2,4	3,9	3,7	Жилье не очень доступно
4	Воронежская	2,1	2,2	2,4	2,9	4,1	3,7	Жилье не очень доступно
5	Нижегородская	2,2	2,2	2,4	2,9	4,1	3,7	Жилье не очень доступно
6	Ростовская	2,4	2,4	2,5	2,7	4,2	3,8	Жилье не очень доступно
7	Пермская	2,3	2,6	2,8	3,2	4,3	3,8	Жилье не очень доступно
8	Новосибирская	2,6	2,7	3,0	3,3	5,1	4,0	Приобретение жилья серьезно осложнено
9	Саратовская	2,4	2,4	2,4	2,8	4,5	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
10	Волгоградская	2,7	2,7	2,7	2,9	4,5	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
11	Краснодарская	1,9	2,1	2,2	3,0	5,0	4,4	Приобретение жилья серьезно осложнено
12	Уфимская	2,7	2,8	3,0	3,3	4,6	4,5	Приобретение жилья серьезно осложнено
13	Владивостокская	2,7	3,4	3,8	4,1	5,2	4,6	Приобретение жилья серьезно осложнено
14	Красноярская	2,8	3,1	3,3	3,7	5,5	4,7	Приобретение жилья серьезно осложнено
15	Казанская	3,1	3,4	3,5	4,7	6,3	5,7	Жилье существенно недоступно
16	Санкт-Петербургская	4,1	4,0	4,6	4,9	6,5	5,8	Жилье существенно недоступно
17	Московская	4,0	4,2	4,2	4,7	6,3	5,8	Жилье существенно недоступно
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации		2,5	2,6	2,7	3,0	4,5	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено



КДЖ в мире имеет гораздо более высокие значения, что связано и с большей площадью жилья, и с более высокими ценами относительно доходов

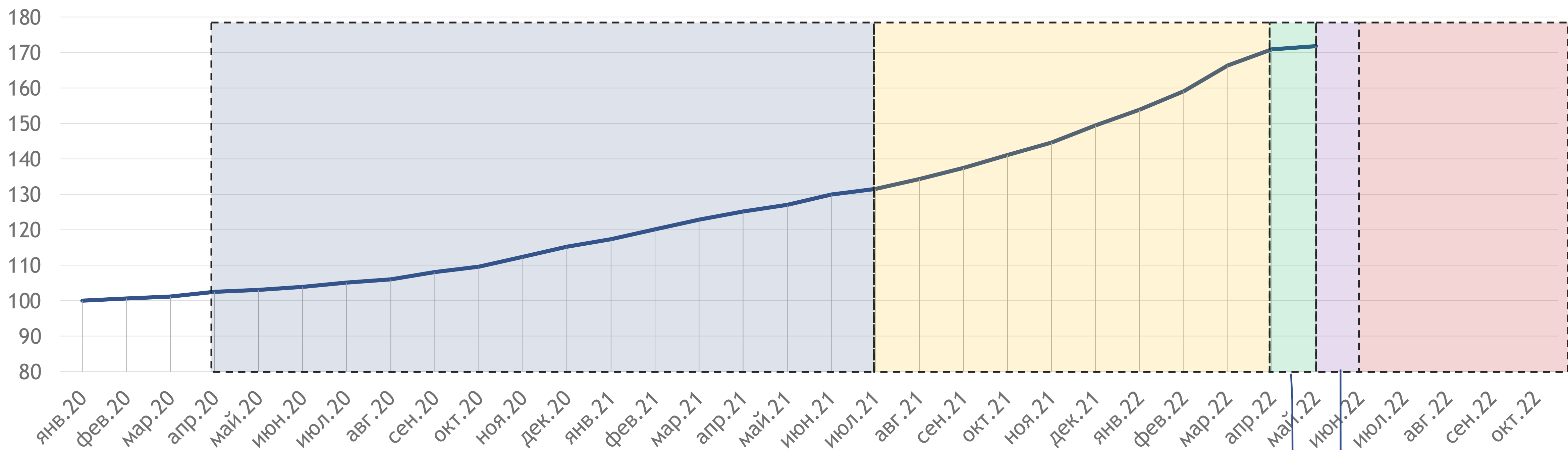
Источник	Городская агломерация/ город	Коэффициент доступности жилья				
		2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Demographia	Нью-Йорк	5,5	5,4	5,9	7,1	-
	Лондон	8,3	8,2	8,6	8,0	-
	Сингапур	4,6	4,6	4,7	5,8	-
	Гонконг	20,9	20,8	20,7	23,2	-
	Торонто	8,3	8,6	9,9	10,5	-
	Дублин	4,8	4,7	5,4	5,7	-
NUMBEO	Нью-Йорк	12,3	11,7	10,8	10,1	9,9
	Лондон	22,2	20,8	21,2	15,7	14,5
	Сингапур	22,2	21,6	22,3	19,4	17,5
	Гонконг	41,1	49,4	47,5	45,2	46,9
	Торонто	10,7	13,1	13,9	12,4	10,6
	Дублин	9,9	10,6	9,5	9,3	8,1
	Пекин	48,1	45,3	44,2	41,7	52,2
	Шанхай	42,8	45,1	41,5	36,0	43,8
	Бразилиа	16,4	11,6	10,2	11,3	11,2
	Астана (Нур-Султан)	12,7	10,4	8,3	7,6	7,9
	Дели	15,4	15,8	14,0	17,8	15,9
	Белград	21,7	22,2	22,0	19,8	21,4

Источник: Cox W., Pavletich H. (2019-2022). Demographia international housing affordability. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>; NUMBEO. <https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp?title=2022>



Главным инструментом жилищной политики в 2020-2022 гг. оставалась льготная ипотека, эффекты которой для рынков жилья спорные

Индекс роста средних цен на жилье в муниципальных образованиях в 17 крупнейших городских агломерациях, накопленным итогом, январь 2020 г. = 100%, %



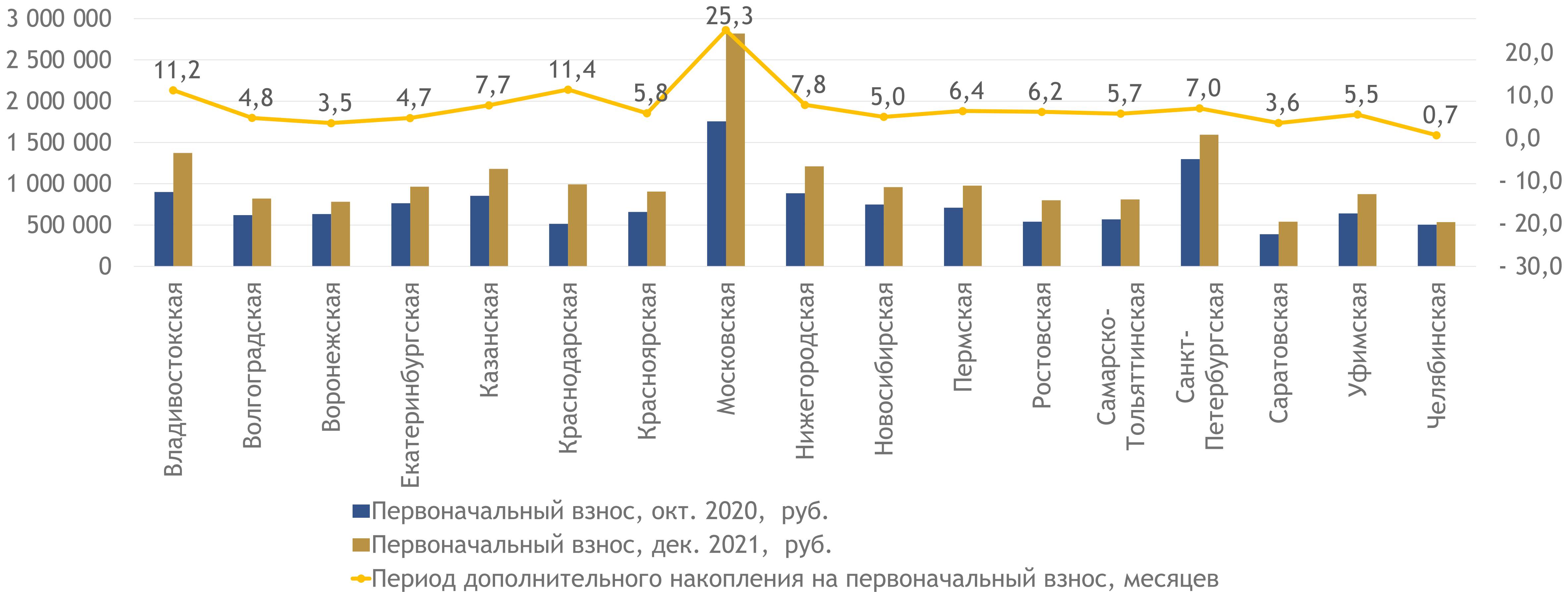
* Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566 "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году"
** <http://government.ru/news/42648/>
*** <http://government.ru/news/44983/>
**** <http://government.ru/news/45328/>
***** <http://government.ru/news/45793/>



Продление механизма льготной ипотеки в 2021 г. не позволило повысить доступность ипотеки по сравнению с рыночной ипотекой в 2020 г. или хотя бы вернуть ее на тот же уровень, так как эффект роста цен оказался больше эффекта снижения ставки (расчет на основе данных о медианной цене квартиры в агломерации на первичном рынке, срок ипотечного кредита - 20 лет, размер первоначального взноса - 20% от стоимости жилья)

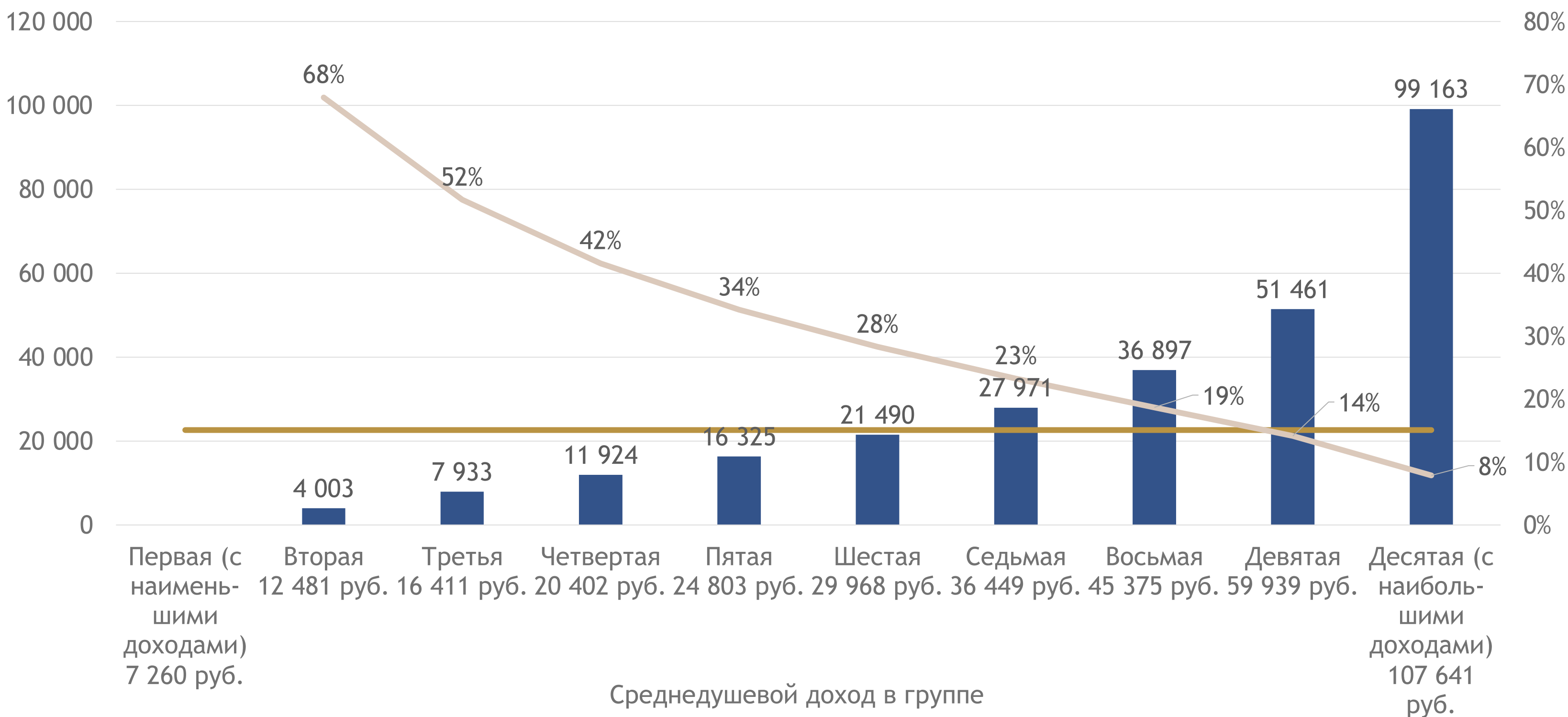
Агломерация	Расчет по рыночной ставке ипотеки на первичном рынке жилья в октябре 2020 г. (8,02%)			Расчет по рыночной ставке ипотеки на первичном рынке жилья в декабре 2021 г. (9,8%)				Расчет по льготной ставке ипотеки 7% на первичном рынке жилья (цена жилья на декабрь 2021 г.)				
	Первоначаль ный взнос, руб.	Ежемесячный платеж, руб.	Полная стоимость, руб.	Первоначальный взнос, руб.	Увеличение размера первоначально го взноса в. по сравнению с октябрем 2020 г., руб.	Ежемесячный платеж, руб.	Увеличение размера ежемесячно го платежа по сравнению с октябрем 2020 г. , руб.	Полная стоимость, руб.	Ежемесяч ный платеж, руб.	Увеличение размера ежемесячного платежа по сравнению с платежом по рыночной ставке в октябре 2020 г., руб.	Снижение размера ежемесячно го платежа по сравнению с платежом по рыночной ставке в декабре 2021 г., руб.	Полная стоимость, руб.
Владивостокская	900 000	30 157	8 137 600	1 372 290	472 290	52 246	22 089	13 911 398	42 557	12 400	-9 689	11 586 066
Волгоградская	620 200	20 781	5 607 711	820 000	199 800	31 219	10 438	8 312 635	25 430	4 649	-5 789	6 923 153
Воронежская	632 400	21 190	5 718 020	781 498	149 098	29 753	8 563	7 922 327	24 236	3 046	-5 517	6 598 086
Екатеринбургская	765 524	25 651	6 921 700	964 800	199 276	36 732	11 081	9 780 525	29 920	4 269	-6 812	8 145 681
Казанская	855 472	28 665	7 734 988	1 180 000	324 528	44 925	16 260	11 962 085	36 594	7 929	-8 331	9 962 586
Краснодарская	514 600	17 243	4 652 899	993 720	479 120	37 833	20 590	10 073 698	30 817	13 574	-7 016	8 389 849
Красноярская	660 000	22 115	5 967 573	905 825	245 825	34 487	12 372	9 182 674	28 091	5 976	-6 396	7 647 763
Московская	1 755 661	58 828	15 874 297	2 819 834	1 064 173	107 358	48 530	28 585 675	87 449	28 621	-19 909	23 807 493
Нижегородская	884 500	29 637	7 997 453	1 212 515	328 015	46 163	16 526	12 291 701	37 602	7 965	-8 561	10 237 106
Новосибирская	750 000	25 131	6 781 334	960 000	210 000	36 549	11 418	9 731 866	29 771	4 640	-6 778	8 105 155
Пермская	709 985	23 790	6 419 527	977 750	267 765	37 225	13 435	9 911 804	30 322	6 532	-6 903	8 255 016
Ростовская	540 156	18 099	4 883 971	799 800	259 644	30 450	12 351	8 107 861	24 803	6 704	-5 647	6 752 607
Самарско- Тольяттинская	568 800	19 059	5 142 963	810 120	241 320	30 843	11 784	8 212 478	25 123	6 064	-5 720	6 839 738
Санкт- Петербургская	1 300 000	43 560	11 754 311	1 594 449	294 449	60 704	17 144	16 163 504	49 447	5 887	-11 257	13 461 725
Саратовская	390 000	13 068	3 526 293	540 000	150 000	20 559	7 491	5 474 174	16 746	3 678	-3 813	4 559 150
Уфимская	641 839	21 506	5 803 368	874 980	233 141	33 313	11 807	8 869 987	27 135	5 629	-6 178	7 387 342
Челябинская	505 800	16 948	4 573 331	536 000	30 200	20 407	3 459	5 433 625	16 622	-326	-3 785	4 525 378

В результате повышения цен отсрочка выхода домохозяйства на рынок жилья в среднем составляет порядка 5 - 8 месяцев, во Владивостокской и Краснодарской агломерациях - около 12 месяцев, а в Московской агломерации - более двух лет (расчет на основе данных о медианной цене квартиры в агломерации на первичном рынке при условии, что домохозяйство состоит из 3 человек и тратит 35% своего дохода на накопление первоначального взноса в размере 20% от стоимости жилья)



По данным за 2020 г., начиная с шестой доходной группы остаточный доход на человека после выплаты по ипотеке составляет меньше 2-х прожиточных минимумов. То есть средств для оплаты прочих товаров и услуг практически не остается. В первой доходной группе среднедушевой доход вообще ниже, чем выплата по ипотеке.

Выплаты по
условному
ипотечному
кредиту в 2020 г.
- 8478 руб. на
чел. в мес.



Приобретение
квартиры 54
кв. м, размер
семьи - 3 чел.,
ставка - 7,7%,
LTV - 70%, срок
- 219,5 мес.

- Остаточный доход после выплаты по ипотечному кредиту в 2020 г., руб. на чел. в мес. (левая ось)
- 2 прожиточных минимума в 2020 г. (22624 руб.), руб. на чел. в мес. (левая ось)
- Доля расходов на выплаты по ипотеке от среднедушевых денежных доходов в 2020 г., % (правая ось)

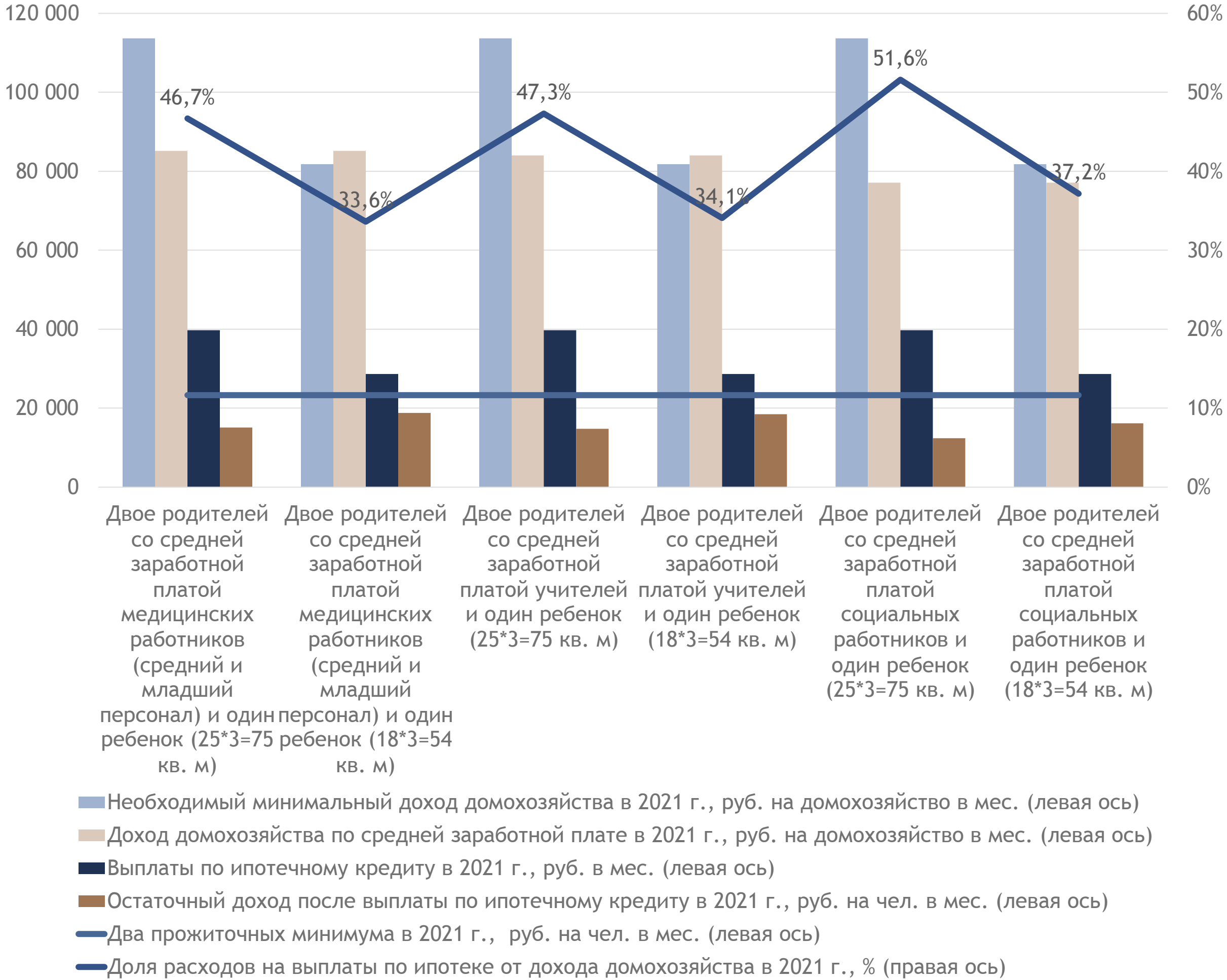
Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.



Доступность приобретения жилья с ипотекой снижается для семей с детьми, а также при повышении норматива с 18 кв. м на человека до 25 кв. м, еще сильнее снижается доступность для работников социальной сферы



Источник: составлено по данным Росстата.



Рост задолженности по ипотечным жилищным кредитам по отношению к ВВП до 15% приведет к росту доли расходов граждан на обслуживание ипотечного долга по отношению к фонду заработной платы всех работников с 11,4% в 2021 до 20% к 2030 г., то есть практически вдвое (нагрузка на доходы заемщиков будет еще выше)



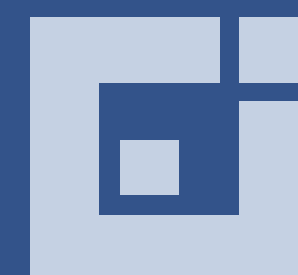
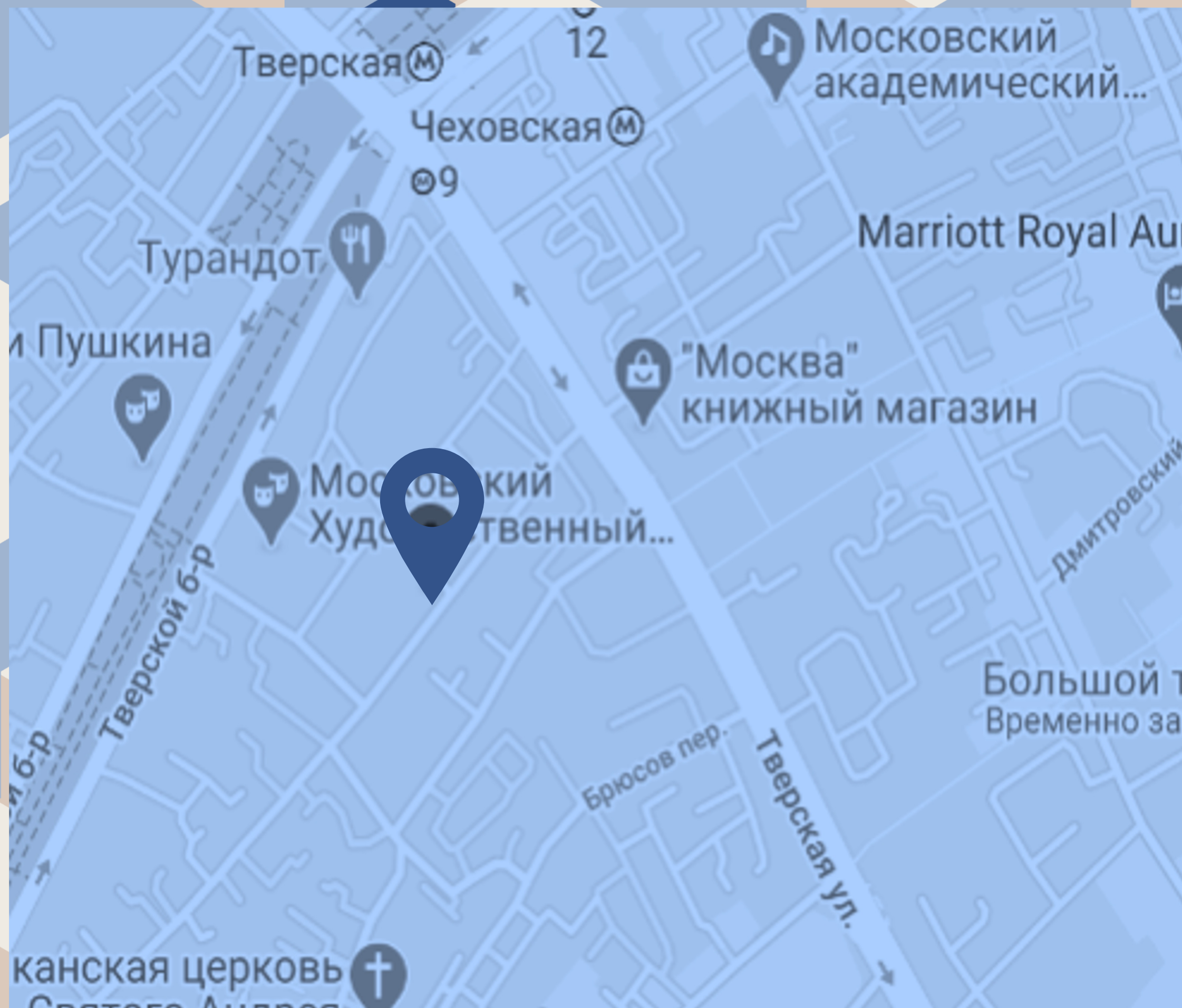
Источник: составлено по данным Росстата, документов «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scnarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html , «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html , «Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года» https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf .



Выводы и рекомендации

- Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях продолжает снижаться, причем в 2022 году ни в одной агломерации рынок жилья не характеризуется как рынок, где приобретение жилья доступно
- Крупнейшие рынки жилья в России вошли в новый цикл, который характеризуется низкой фундаментальной доступностью жилья (а не высокой, как это было в предыдущие 10 лет), что в условиях стагнации или низких темпов роста доходов неизбежно ведет к сокращению жилищного потребления независимо от текущих условий доступности ипотеки
- Дальнейшее стимулирование спроса с помощью механизма льготной ипотеки, который начал применяться в 2020 г., скорее всего, не будет обеспечивать существенный рост спроса на ипотеку
- Большую актуальность приобретает задача жилищной политики по содействию развитию новых жилищных альтернатив, доступных гражданам с невысокими доходами, в том числе жилищно-строительной кооперации, наемного жилья коммерческого и некоммерческого использования, индивидуального жилищного строительства





ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

