



Фонд «Институт экономики города»

# Оценка доступности жилья в городах и городских агломерациях

*Дискуссионный клуб*

Москва, 17 ноября 2021 г.

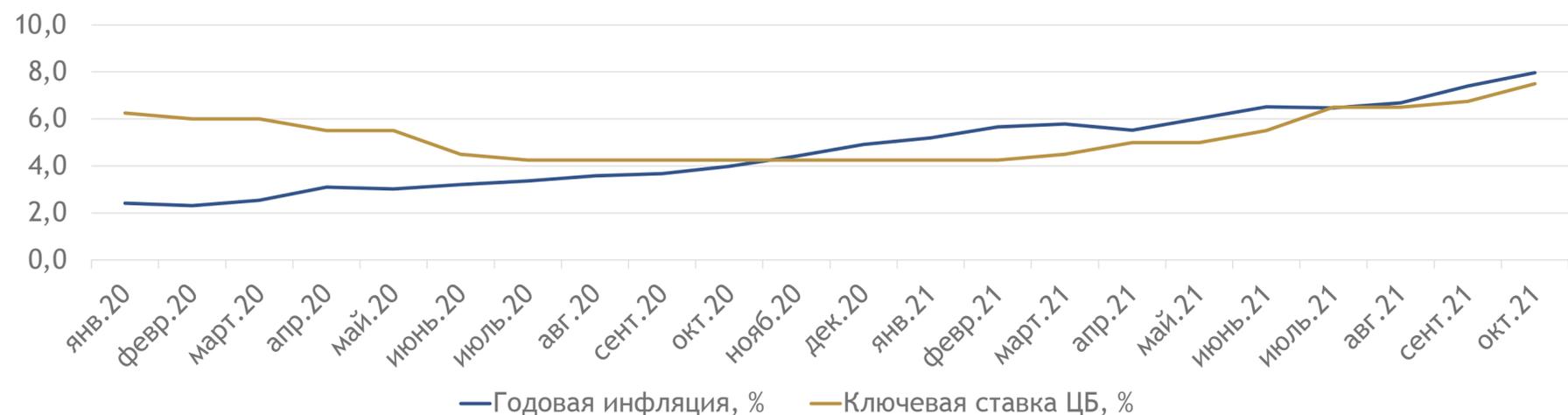
# Экономика России восстанавливается в условиях ускорения инфляции и роста ключевой ставки

По данным Росстата, в сентябре инфляция достигла 7,4% в годовом выражении, что является максимальным значением за последние 5 лет

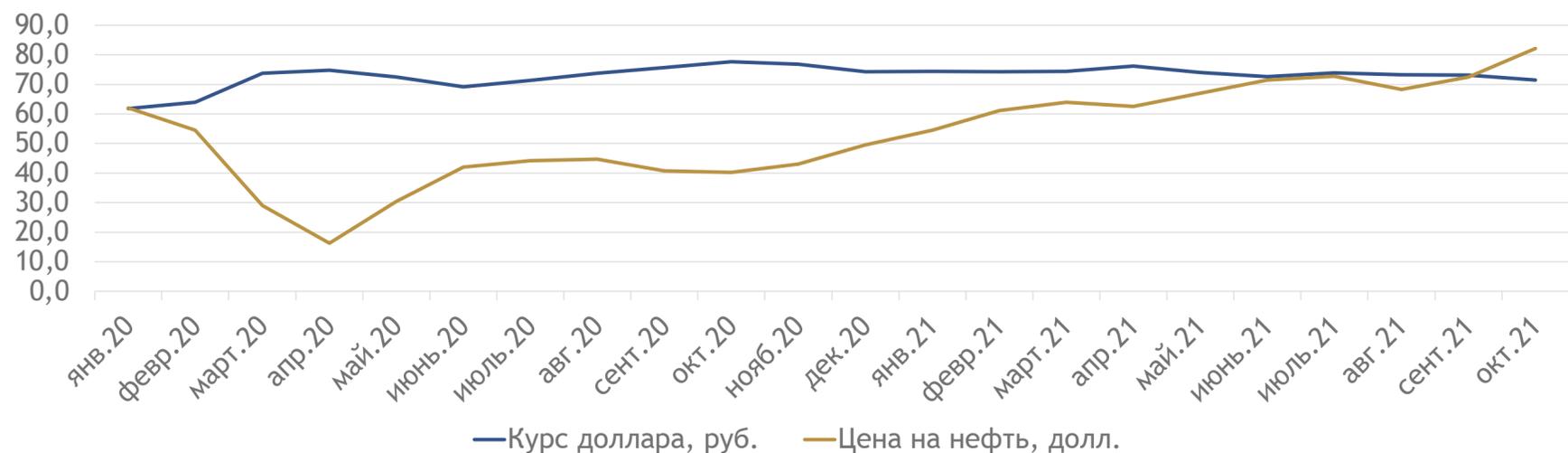
В соответствии с прогнозом Банка России от октября 2021 г., в базовом сценарии годовая инфляция составит 7,4–7,9% в 2021 году

Ускорение инфляции стало поводом для дальнейшего ужесточения Банком России денежно-кредитной политики и увеличению ключевой ставки до 7,5% в октябре 2021 г.

Ставки по ипотеке возросли пока незначительно, до 7,7%, но ожидается их дальнейший рост (ключевая ставка и ставки по депозитам увеличились гораздо больше)



Курс рубля стабилен, а цена на нефть постепенно возрастает.



Показатель	Значение индикатора на 3 кв. 2021 г.
ИПЦ	Составляет 7,4% и превышает таргет банка России (4%) на 3,4 п.п.
Цена на нефть	70,5 долларов США за баррель в июле-сентябре 2021 г. против 60,3 долларов США за баррель по прогнозу Минэкономразвития на 2021 г. Прирост 17%
Ключевая ставка	7,5% против ставки на начало года 4,25% Превышение 3,25 п.п.
Ставка по ипотеке	7,73% в сентябре против ставки на начало года 7,23% Превышение 0,38 п.п. к уровню начала года Превышение 0,28 п.п. к уровню ключевой ставки
Ставка по депозитам физических лиц	6,153% на сентябрь 2021 г. против 4,486% на начало года Превышение 1,7 п.п. к уровню начала года

# В различных стратегических документах России присутствуют показатели доступности жилья или показатели, на которые оказывает влияние доступность жилья

№	Документ	Целевой показатель
1	Указ Президента РФ от 21 июля 2020 г. № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года"	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. метров в год</li> <li>2. Улучшение качества городской среды в полтора раза</li> </ol>
2	Приказ Минстроя России от 18 апреля 2019 г. № 228/пр «Об утверждении официальной статистической методологии мониторинга достижения целей национального проекта "Жилье и городская среда"»	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Количество семей, улучшивших жилищные условия (покупка, ИЖС, соц. наем, аренда не менее 1 года, переселение из аварийного жилья, иное)</li> <li>2. Уровень доступности жилья (доля домохозяйств, которые имеют возможность приобрести жилое помещение с помощью собственных и заемных средств. Стоимость жилого помещения определяется как произведение средней площади квартиры в 54 кв. м и средней стоимости 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках)</li> <li>3. Объем жилищного строительства</li> </ol>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Указ Президента РФ от 4 февраля 2021 г. № 68 «Об оценке эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации»</li> <li>• Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2021 г. № 542 "Об утверждении методик расчета показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных положений постановления Правительства Российской Федерации от 17 июля 2019 г. № 915"</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Количество семей, улучшивших жилищные условия (покупка, ИЖС, соц. наем, аренда не менее 1 года, переселение из аварийного жилья, иное)</li> <li>2. Объем жилищного строительства</li> </ol>



Фонд «Институт экономики города» ведет постоянный мониторинг значений нескольких показателей доступности приобретения жилья по России в целом, по субъектам Российской Федерации. Последняя оценка проведена по данным за 2020 г.

Все показатели рассчитываются для условного жилищного стандарта (18 кв. м на чел., или 54 кв. м на семью из трех человек). При этом в России средняя обеспеченность жильем по данным Росстата в 2020 г. составляла 26,9 кв. м на чел. В зарубежных городах и странах показатель еще выше, например, в США - 77 кв. м на чел., среднеевропейский уровень - 43 кв. м на чел., Лондон - 33 кв. м на чел. Соответственно, если при расчетах использовать большую площадь квартиры, показатели ее доступности снизятся. Наиболее правильным является оценка доступности в отношении жилой единицы с медианной ценой, то есть половина сделок/предложений на рынке имеют цену ниже, а вторая половина - выше.

Коэффициент доступности жилья (КДЖ)

Индекс доступности приобретения жилья (ИДПЖ)

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств (ДС)

В 2020 г. впервые с 2008 г. в России в целом и в большинстве регионов доступность жилья в соответствии с показателем КДЖ снизилась (с 2008 по 2019 гг. наблюдался устойчивый рост доступности жилья, то есть снижение значения КДЖ)



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата



В 2020 г., несмотря на рост цен на жилье и снижение доходов населения, доля семей, которые могут позволить себе покупку квартиры площадью 54 кв. м за счет собственных и заемных средств, выросла до 55,9% (2019 г. - 49,7%), что вызвано временным снижением средневзвешенных ставок по ипотеке с 9,9% в 2019 году до 7,7% в 2020 г. в связи с принятием в апреле 2020 г. программы льготной ипотеки

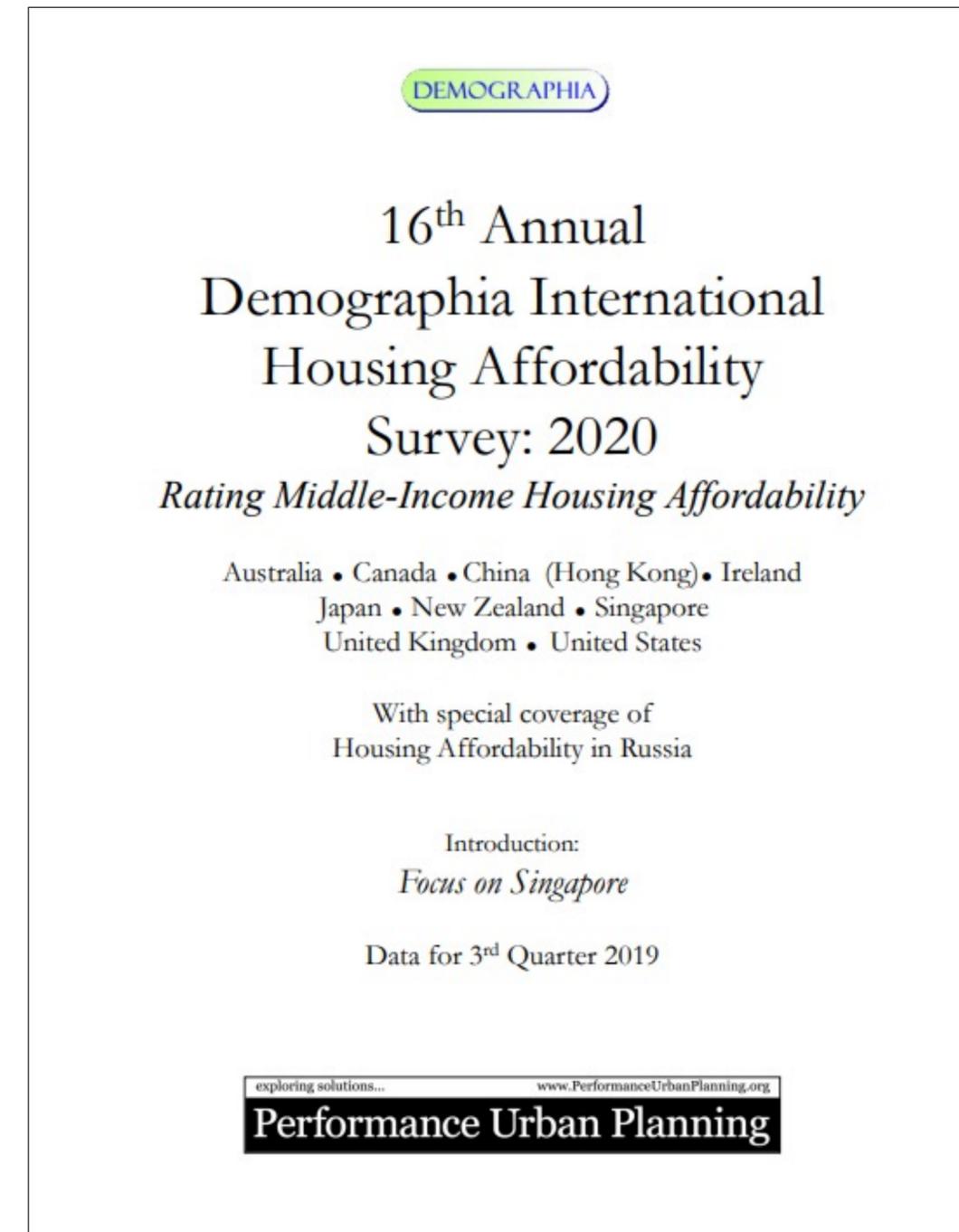


Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата



# В 2017 г. Фондом «Институт экономики города» разработана методика оценки доступности жилья в городских агломерациях России

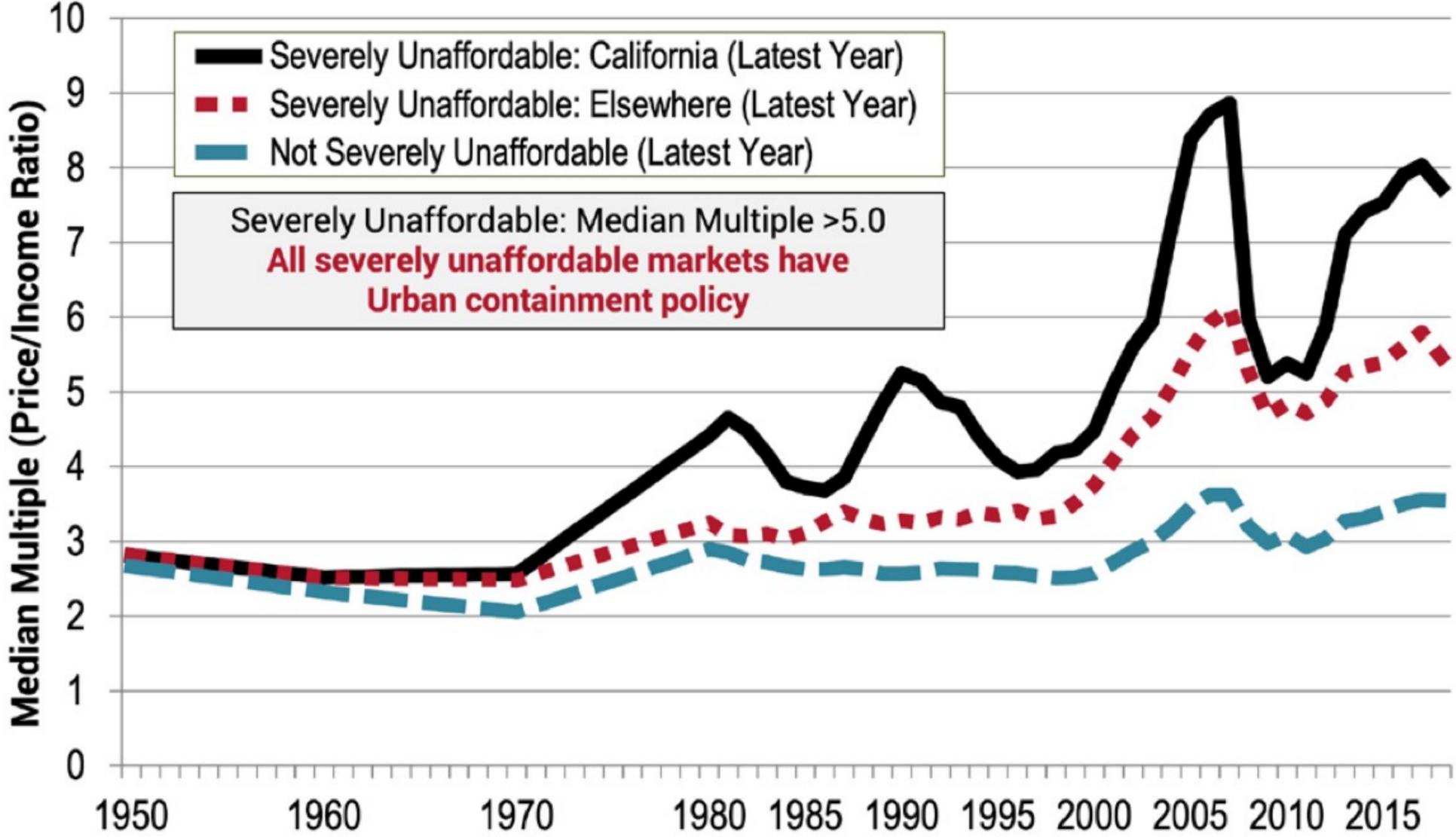
- ИЭГ ведет мониторинг в отношении 17 крупнейших городских агломераций с населением более 1 млн чел.
- КДЖ для агломераций рассчитывается как частное медианной цены квартиры и медианного дохода домохозяйства в соответствии с методикой, принятой UN Habitat
- Важное отличие - измеряется доступность жилой единицы с медианной ценной, площадь которой в каждой агломерации различается. Как правило, площадь такой жилой единицы 40-45 кв. м, что ниже используемого для России и регионов стандарта в 54 кв. м
- Ведущим международным изданием, в котором ежегодно публикуются показатели КДЖ в более чем 300 агломерациях мира, является **Demographia Housing Affordability Survey**, который выпускается уже почти 20 лет. В 2020 г. оценки Фонда «Институт экономики города» также включались в данный сборник, в 2021 г. - публиковались на портале New Geography (партнер Demographia)



В последние 50 лет в крупнейших американских агломерациях с населением более 1 млн чел. доступность жилья снижалась, что было связано с ужесточением градостроительного регулирования и реализацией политики компактного развития городов

## Major Metropolitan Areas by Affordability

### MIDDLE-INCOME HOUSING AFFORDABILITY: 1950-2018



Derived from Census Bureau, Harvard University and Demographia.

Figure 3



В 2020 г. снижения доступности жилья в некоторых крупнейших зарубежных агломерациях продолжилось на фоне антикризисной политики количественного смягчения

Городская агломерация	Коэффициент доступности жилья, Demographia		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Нью-Йорк	5,5	5,4	5,9
Лондон	8,3	8,2	8,6
Сингапур	4,6	4,6	4,7
Гонконг	20,9	20,8	20,7
Торонто	8,3	8,6	9,9
Дублин	4,8	4,7	5,4

Источник: Cox W., Pavletich H. (2019-2021). Demographia international housing affordability. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>



В 2021 г. снижение доступности жилья в крупнейших агломерациях продолжилось более высокими темпами, чем в 2019-2020 гг. Если в 2018 г. из 17 таких агломераций 14 относились к рынкам с доступным жильем, то в 2021 г. - только 6

Если применить стандарт площади квартиры в 54 кв. м, то выводы изменятся

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

\* Данные о среднедушевых доходах и среднемесячной заработной плате за 3 кв. 2021 г. в разрезе субъектов Российской Федерации и муниципальных образований еще не опубликованы, предполагается, что медианные доходы городских агломераций в 3 кв. 2021 г. выросли такими же темпами, как среднедушевые доходы по стране в целом.

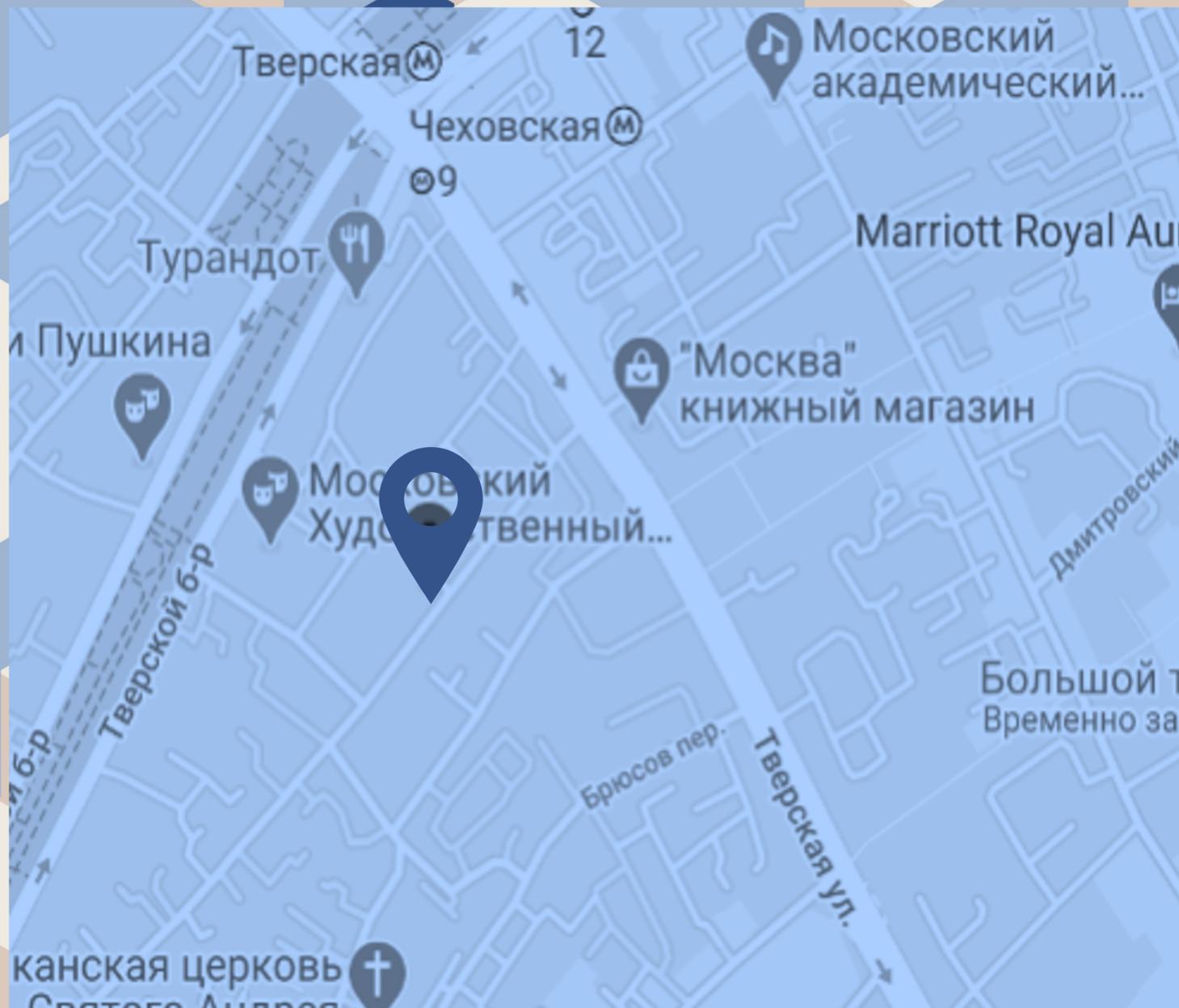
Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2020 и 2021 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2020 и 2021 г.)



# Выводы по результатам оценки

- В целом по России в 2020 г. впервые с 2008 г. отмечено снижение доступности жилья: КДЖ, отражающий соотношение цены на жилье и доходов населения, повысился до 3,3 лет (по сравнению с 3,2 в 2019 г.)
- При этом доступность приобретения жилья с ипотекой продолжала повышаться до 2020 г. благодаря снижению ставок по ипотеке, но по итогам 2021 г. ожидается снижение доступности приобретения жилья с ипотекой
- В 2018 - 2021 гг. в большинстве крупнейших российских агломераций доступность жилья снижалась (повышалось значение КДЖ)
- В 2021 г. КДЖ в медианной агломерации превысил значение 3, что по международной классификации означает, что жилье не очень доступно. До этого показатель не превышал 3, то есть более половины агломераций относились к рынкам, где жилье было доступно
- Однако важно понимать, что в агломерациях медианная квартира имеет площадь всего 40-45 кв. м, что даже ниже стандарта для России в 54 кв. м
- Несмотря на снижение доступности жилья, российские городские агломерации продолжают оставаться лидерами по доступности жилья в сравнении с зарубежными агломерациями (но площадь и типы жилья, доступность которого оценивается, везде разные)





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,  
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1  
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,  
E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)  
Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

