



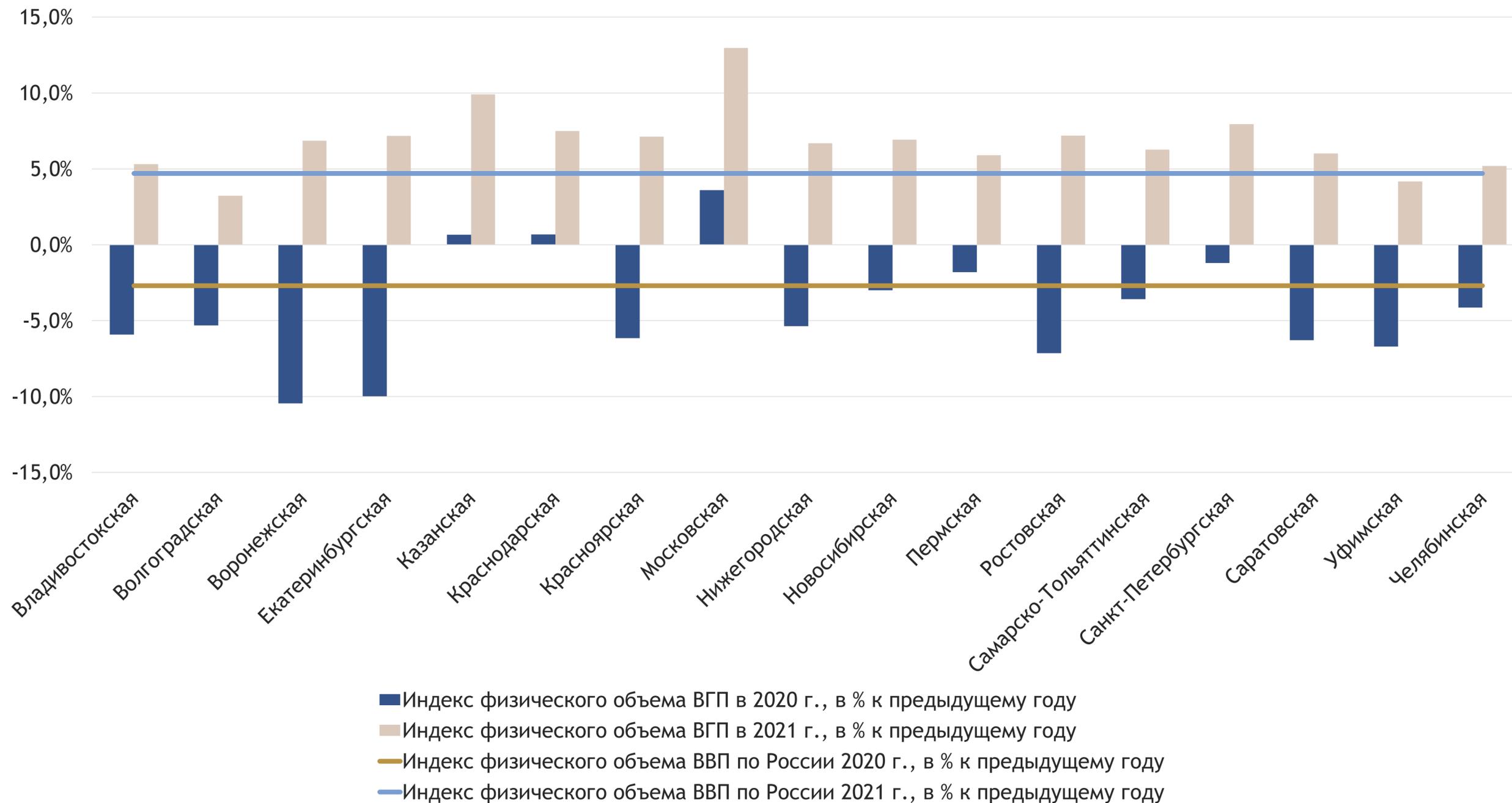
Фонд «Институт экономики города»

Рынки жилья и жилищного строительства в России: новые условия развития

Дискуссионный клуб

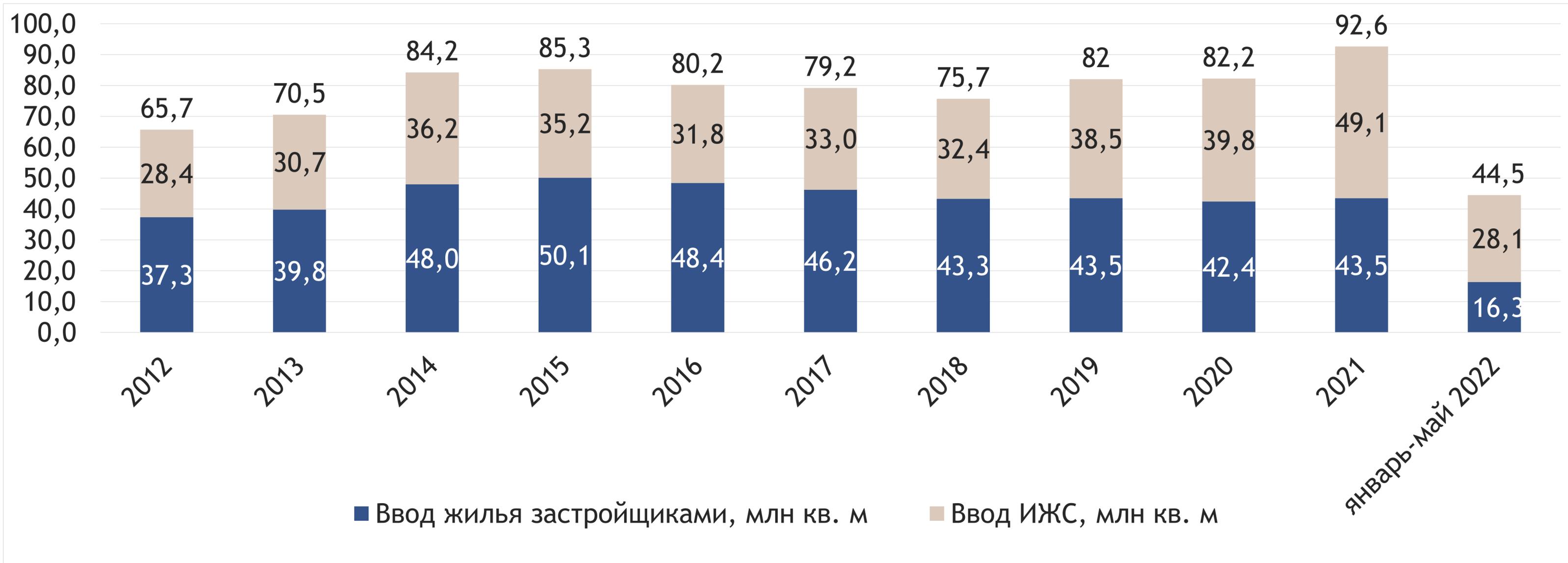
Москва, 22 июня 2022 г.

Экономика крупнейших городских агломераций восстанавливалась в 2021 г. гораздо быстрее, чем экономика страны в целом (+4,7%), но в 2022 г. тренд вряд ли продолжится



Источник: расчет авторов по данным Росстата.

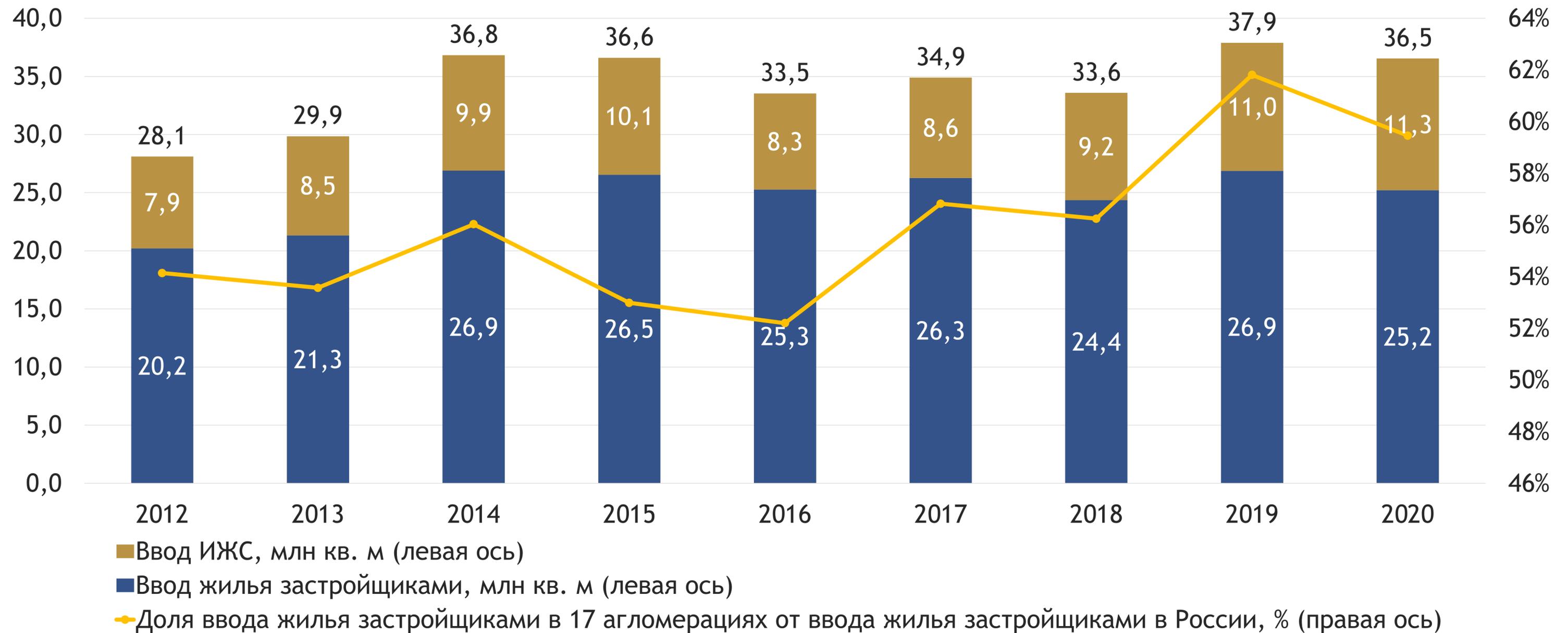
В 2021 г. достигнут рекорд ввода ИЖС, тогда как объем ввода МКД застройщиками сохранялся стабильным на уровне 2018-2020 гг. и ниже 2014-2016 гг. Пик ввода МКД 2015 г. (50,1 млн кв. м) пока не преодолен



Источник: данные Росстата

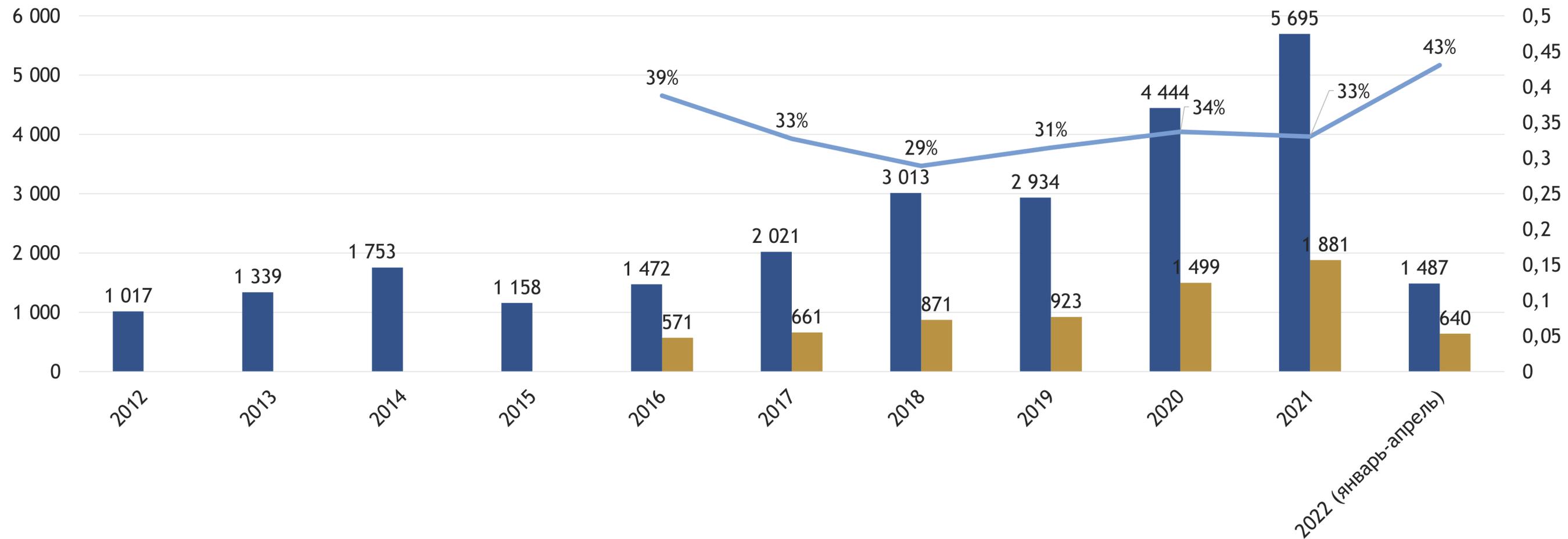


С 2016 г. доля 17 крупнейших рынков жилья в агломерациях во вводе жилья девелоперами постоянно росла, достигнут к 2020 г. 60%, при этом объем ввода жилья сохранялся до 2020 г. на уровне пиковых значений 2014-2015 гг.



Источник: расчет авторов по данным Росстата.

Основным драйвером спроса на покупку жилья до 2021 г. была ипотека, в 2022 г. объемы сокращаются, несмотря на наличие льготной ипотеки (в апреле 2022 г. выдано ипотеки в 3,4 раза меньше, чем в апреле 2021 г.)



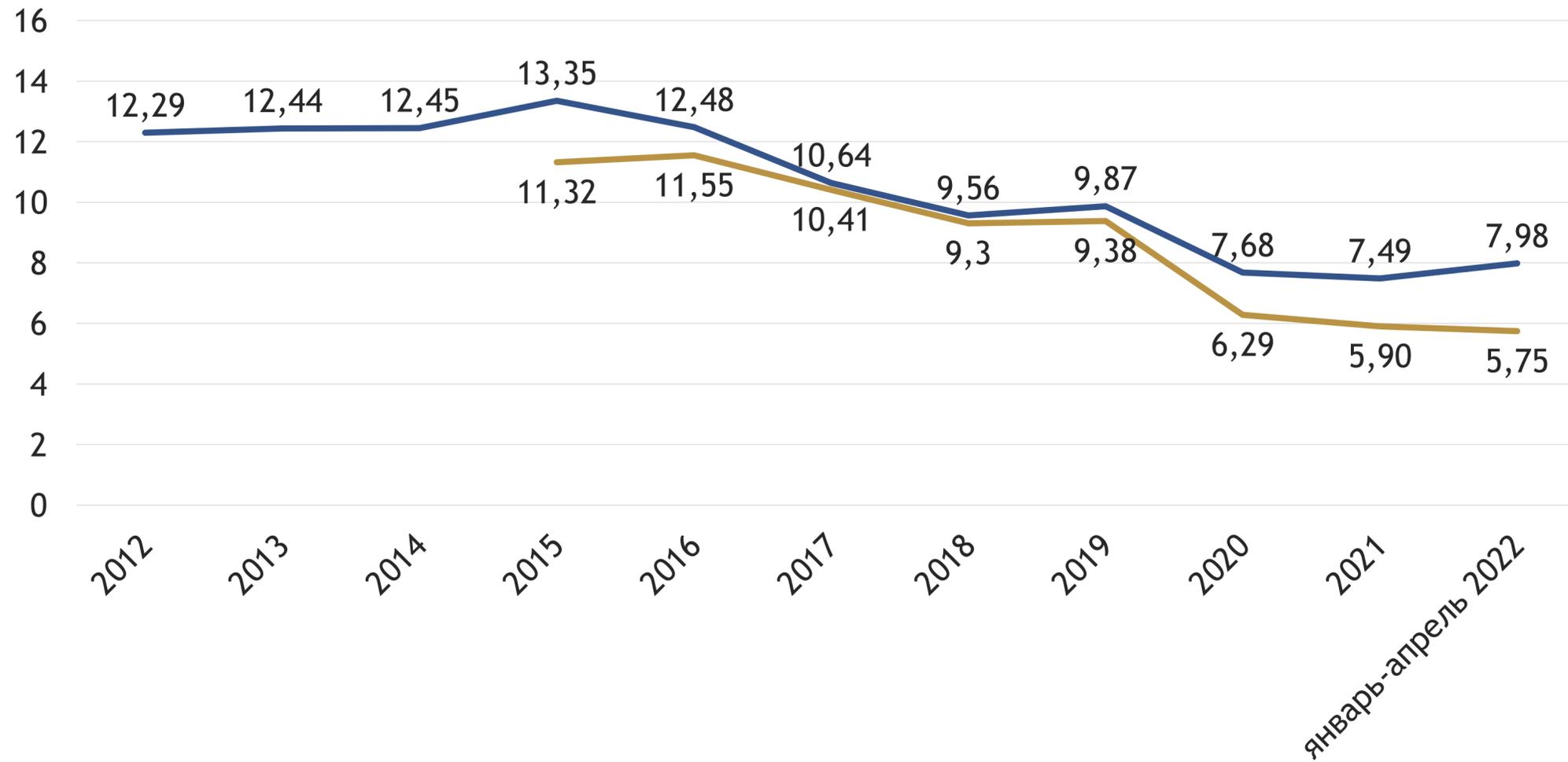
■ Объем ипотечных жилищных кредитов в рублях, предоставленных физическим лицам-резидентам, млрд руб.

■ Объем ипотечных жилищных кредитов в рублях, предоставленных физическим лицам-резидентам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, млрд руб.

— Доля ипотечных жилищных кредитов в рублях, предоставленных физическим лицам-резидентам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, %



Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, Российская Федерация, 2019-2021 гг., %



— Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, %

— Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, предоставленным физическим лицам-резидентам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, %

Средневзвешенные ставки по ТОП-20 банкам по данным ДОМ.РФ на 10 июня 2022 г., %

Новостройка	Льготная ипотека	Вторичный рынок
11,29	8,65	11,31



С 2017 г. увеличивались расходы бюджетов всех уровней на инфраструктуру (как на инвестиционные, так и на текущие расходы), что позволило задать направление на рост качества среды и инфраструктуры



Источник: <http://datamarts.roskazna.ru/razdely/konsolidirovanny-budget-rf-i-gvbf/rashody-po-fkr/?paramPeriod=2020>

Жилищная обеспеченность растет медленно в связи с сокращением площади квартир и стабильно высокой долей квартир в общем количестве жилых единиц (73%)



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

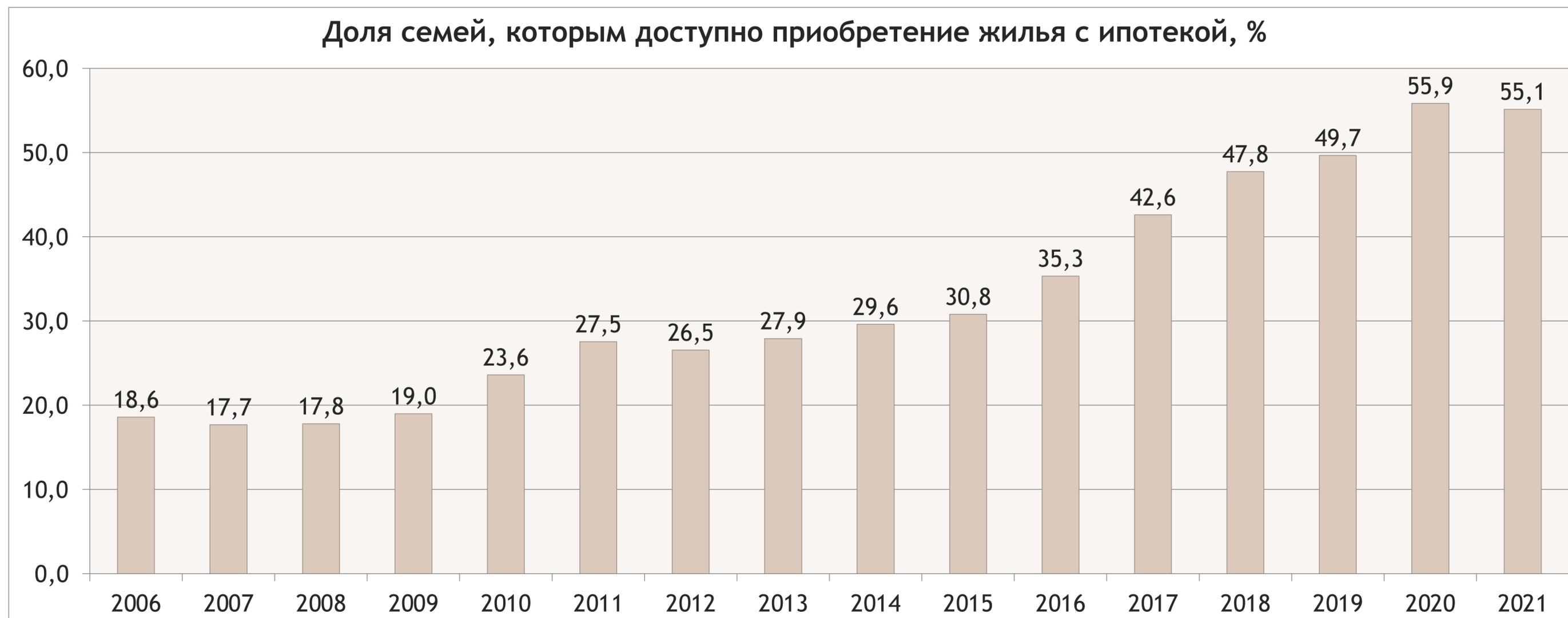
В 2021 г. в России в целом и в большинстве регионов доступность жилья в соответствии с показателем КДЖ продолжила снижаться (с 2008 по 2019 гг. наблюдался устойчивый рост доступности жилья, то есть снижение значения КДЖ)



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

- По международным критериям КДЖ выше 3 означает, что жилье не очень доступно
- КДЖ по России и регионам рассчитывается в отношении квартиры фиксированной площади 54 кв. м, исходя из низкой обеспеченности на человека (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

Рост доступности ипотеки в 2020-2021 гг. (ставки на уровне 6-7%) позволил семьям, которым и ранее была доступна ипотека, сократить расходы на обслуживание кредитов на 2-3 тыс. руб. в месяц. Семьи, не имеющие накоплений, по-прежнему не могли выйти на рынок жилья

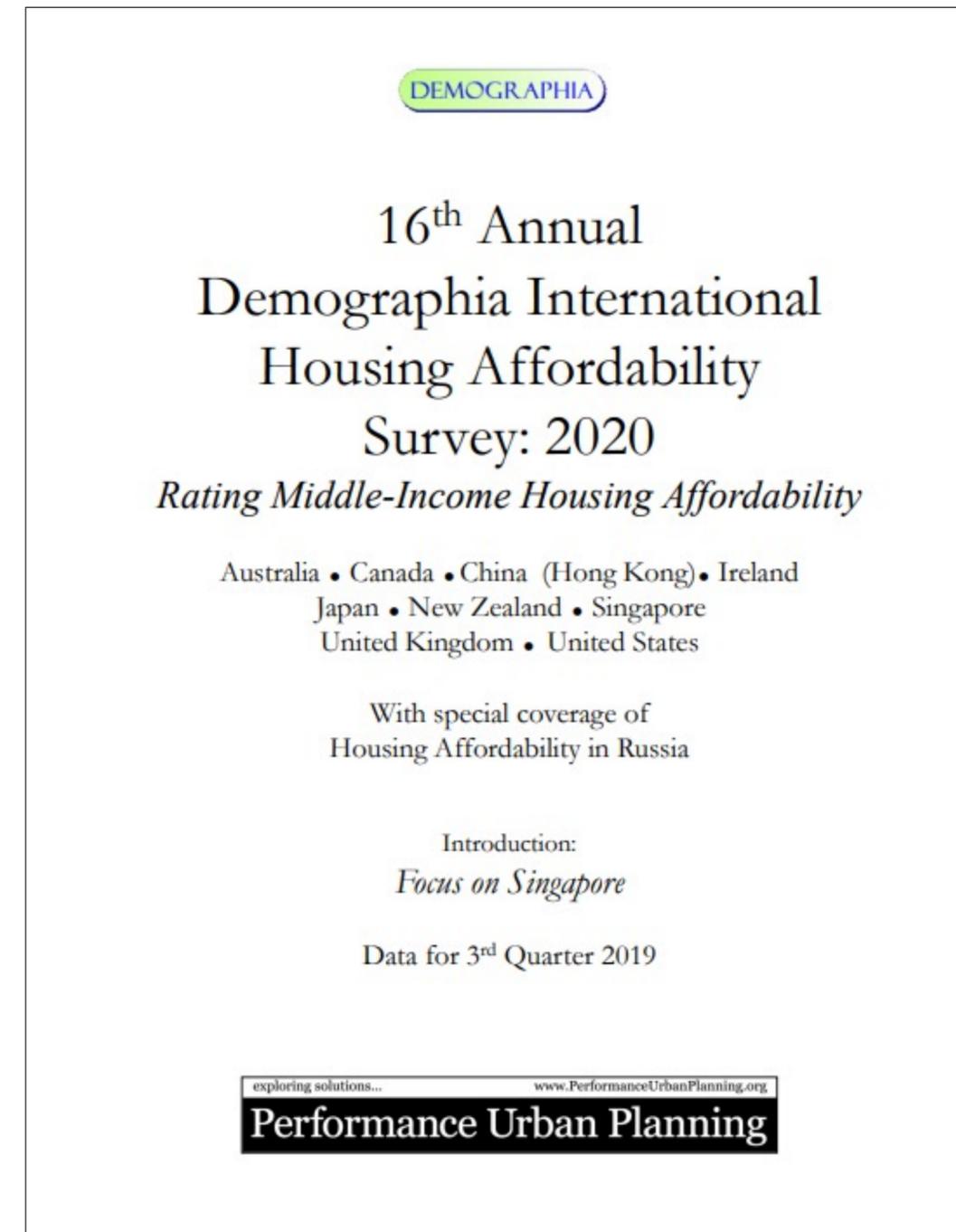


Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России



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
- 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 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 8 (при этом размер квартир составляет 45-50 кв. м)

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

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения и открытым данным о предложениях жилья на продажу



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

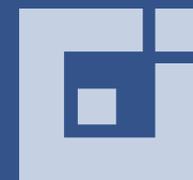
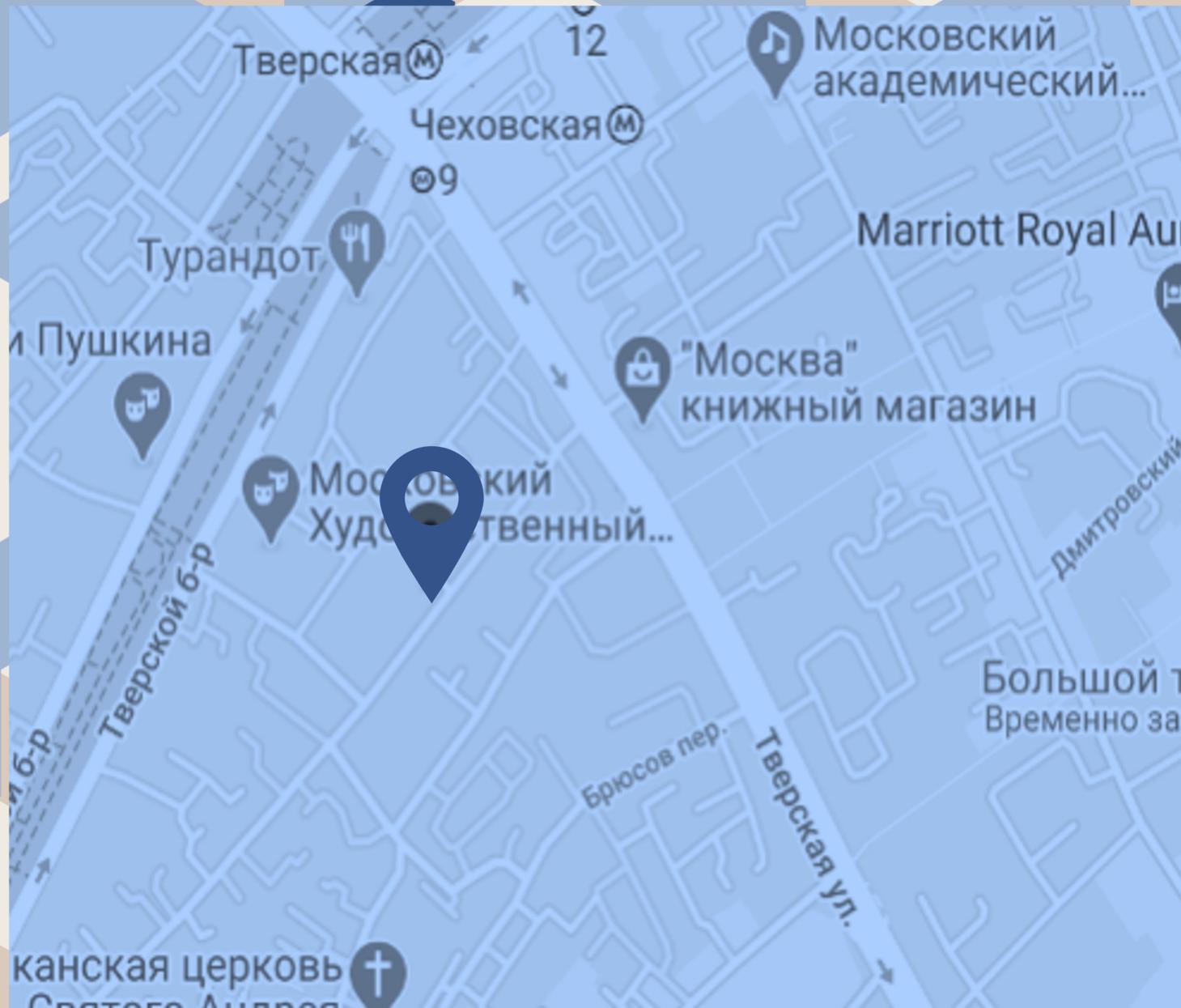
Источник	Городская агломерация/город	Коэффициент доступности жилья			
		2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Demographia	Нью-Йорк	5,5	5,4	5,9	7,1
	Лондон	8,3	8,2	8,6	8,0
	Сингапур	4,6	4,6	4,7	5,8
	Гонконг	20,9	20,8	20,7	23,2
	Торонто	8,3	8,6	9,9	10,5
	Дублин	4,8	4,7	5,4	5,7
NUMBEO	Пекин	48,13	45,30	44,18	41,70
	Шанхай	42,84	45,10	41,49	36,03
	Бразилиа	16,38	11,62	10,24	11,30
	Нур-Султан	12,71	10,36	8,28	7,64
	Дели	15,41	15,80	14,04	17,79
	Белград	21,69	22,21	22,00	19,77



Выводы и рекомендации

- Доступность приобретения жилья в России снова стала сокращаться, возврат к росту доступности жилья не может быть основан на сокращении и без того уже слишком маленькой площади квартир
- Фундаментально можно назвать только два фактора роста доступности приобретения жилья:
 - ✓ отраслевой - радикальное сокращение затрат на строительство (технологический прорыв)
 - ✓ макроэкономический - рост доходов граждан
- Доступность ипотеки не делает жилье более доступным, то есть уже не расширяет круг потенциальных заемщиков ввиду ограниченности накоплений граждан, необходимых для первоначального взноса (эластичность спроса на ипотеку при снижении ставки на 1 п.п. стремится к нулю)
- Необходима трансформация структуры инвестиций в жилищные активы - сегодня 90% этих инвестиций делают граждане, вклад корпораций и государства минимален





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

