

**ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ,
ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ И РЕГИОНАХ
РОССИИ**

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

2025

Введение	3
Ключевые выводы исследования	4
1. Доступность жилья в России в целом и по субъектам Российской Федерации	8
2. Доступность жилья в 2021–2024 годах в городах – центрах субъектов Российской Федерации	28
3. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2010–2024 гг.	38
Заключение.....	48

Введение

Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ) уже 20 лет ведет мониторинг доступности приобретения жилья по России и субъектам Российской Федерации, а последние 8 лет – по крупнейшим городским агломерациям.

В предыдущей публикации «Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России», подготовленной в 2024 году¹, впервые были представлены оценки уровня доступности жилья на рынках 734 малых, средних, больших и крупнейших городов России по данным «Сбер Индекс», а также дополнительные оценки доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях по данным «Яндекс Недвижимость» о медианных ценах предложения жилья.

В настоящей публикации, наряду с ретроспективными оценками, представлены новые оценки доступности жилья в России в целом и в разрезе субъектов Российской Федерации за 2024 г. и актуализированные по обновленным данным Росстата оценки доступности жилья за 2023 г., а также оценки доступности жилья в 2024 г. в 17 крупнейших городских агломерациях. Впервые опубликованы оценки доступности жилья в городах – центрах субъектов Российской Федерации за период 2021–2024 гг. по новым данным Росстата о ценах на жилье в таких городах.

¹ Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России // Фонд «Институт экономики города», 2024 г. [Электронный ресурс]. URL: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2024.pdf (дата обращения: 24.03.2025)

Ключевые выводы исследования

1. В России в целом доступность жилья увеличилась в 2024 году по сравнению с 2023 годом:

- значение коэффициента доступности жилья² снизилось с 3,5 в 2023 году до 3,3 в 2024 году;

- доля семей³, которым доступно приобретение стандартного жилья с помощью собственных и заемных средств, увеличилась с 56,8 % в 2023 году до 58,7 % в 2024 году;

- индекс доступности приобретения жилья⁴ с ипотекой увеличился с 151 % в 2023 году до 156 % в 2024 году.

- если же оценивать значения показателей ДС и ИДПЖ в 2024 году только в части доступности приобретения жилья с помощью рыночной ипотеки, то по сравнению с 2020 годом, когда доля рыночной ипотеки составляла 70 %, доступность снизилась более чем существенно: показатель ДС снизился с 54 % до 22 %, а показатель ИДПЖ – с 131 % до 71 %.

2. Характеристика уровня доступности жилья по международной классификации на основании значения коэффициента доступности жилья осталась неизменной – «жилье не очень доступно»⁵.

3. Увеличению доступности приобретения жилья с помощью ипотеки по России в целом, во многом способствовали значительный рост доходов

² КДЖ – Коэффициент доступности жилья (housing price to income ratio) рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м к среднему доходу семьи из 3 человек за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

³ ДС – доля семей, которым доступно приобретение квартиры площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, 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.

⁴ ИДПЖ – индекс доступности приобретения жилья показывает соотношение доходов домохозяйства со среднедушевыми доходами с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, исходя из средневзвешенных процентной ставки, срока кредита и доли первоначального взноса – 30 %.

⁵ Cox W. Demographia International Housing Affordability. Center for Demographics and Policy, Chapman University. – 2024. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf> (дата обращения 22.12.2024)

населения⁶ и действовавшие в 2024 г. программы льготной ипотеки. В результате эти факторы смогли смягчить отрицательное влияние ухудшения условий ипотечного жилищного кредитования в 2024 г. из-за роста ключевой ставки Банка России и отмены с 1 июля наиболее масштабной программы льготной ипотеки на первичном рынке жилья. При этом доступность ипотеки по рыночным ставкам сократилась почти вдвое: в 2023 г. ипотека на рыночных условиях была доступна 38,9 % семей, а в 2024 г. – уже только 22 %. Таким образом, рост доступности ипотеки для граждан, имеющих доступ к соответствующим льготным программам, сопровождался снижением доступности ипотеки для граждан, не имеющих доступа к таким программам.

4. В 52 субъектах Российской Федерации доступность жилья в 2024 г. по сравнению с 2023 г. по всем трем показателям увеличилась (например, в Еврейской АО, Республике Калмыкия, Тульской области, Белгородской области, г. Санкт-Петербург, Орловской области, Тверской области, Тамбовской области, Республике Адыгея, Приморском крае), а в 7 субъектах Российской Федерации – снизилась (в Саратовской области, Ивановской области, Курганской области, Республике Марий Эл, Республике Коми, Республике Ингушетия, Республике Алтай).

5. Доступность жилья в городах - центрах субъектов Российской Федерации в соответствии с коэффициентом доступности жилья увеличилась в 2024 г. по сравнению с 2023 г. в 36 городах (например, в Твери, Рязани, Мурманске и Туле – более чем на 15 %), а в 38 городах – снизилась (например, в Орле, Тюмени, Владикавказе, Черкесске и Иваново).

6. Одновременное увеличение доступности жилья в 2024 г. как по субъекту Российской Федерации в целом, так и по его административному центру произошло в 32 из 64 регионов (50 %), где наблюдался рост доступности жилья. В остальных 32 субъектах Российской Федерации, в

⁶ Среднедушевые денежные доходы населения выросли за 2024 год на 17,7 % по отношению к 2023 году (Росстат).

которых был зафиксирован рост доступности жилья, произошло снижение доступности жилья в административном центре.

7. Значение коэффициента доступности жилья в медианной агломерации среди 17 крупнейших городских агломераций выросло с 3,7 в 2023 г. до 3,8 в 2024 г. (то есть фундаментальная доступность жилья снизилась), оставаясь на уровне максимальных значений 2022–2023 гг. При этом доступность жилья в соответствии с КДЖ возросла относительно 2023 года в 7 крупнейших агломерациях (в Краснодарской, Новосибирской, Воронежской, Владивостокской, Московской, Санкт-Петербургской, Казанской), в то время как в 6 (в Ростовской, Челябинской, Уфимской, Саратовской, Красноярской и Волгоградской) она незначительно снизилась, а в 4 (в Екатеринбургской, Пермской, Самарско-Тольяттинской и Нижегородской) – не изменилась.

8. По предварительным оценкам в 2024 году ни одна агломерация не относилась к категории рынка жилья «жилье доступно», к категории «жилье не очень доступно» относилось 10 агломераций (Екатеринбургская, Краснодарская, Новосибирская, Воронежская, Ростовская, Пермская, Самарско-Тольяттинская, Нижегородская, Челябинская, Владивостокская), к категории «приобретение жилья серьезно осложнено» - 7 агломераций (Уфимская, Московская, Саратовская, Красноярская, Санкт-Петербургская, Волгоградская, Казанская).

9. При этом в Санкт-Петербургской и Казанской агломерациях в 2024 г. произошло не просто снижение значения КДЖ, а переход в группы рынков с более высокой доступностью жилья. Заметный рост доступности в Санкт-Петербургской агломерации был обусловлен тем, что медианные среднедушевые доходы населения в ней выросли за год на 20 % на фоне стабильных медианных цен на жилье. Аналогичная динамика наблюдалась в Казанской агломерации: существенный рост медианных доходов (+16 %) по сравнению со слабо положительным ростом медианных цен на жилье (+3 %).

Помимо Санкт-Петербургской и Казанской агломераций рост медианных доходов превысил рост медианных цен на жилье еще в 5 агломерациях, заметнее всего – в Московской и Краснодарской агломерациях (21 % против 5 % и 26 % против 12 % соответственно).

10. В случае Уфимской и Саратовской агломераций ситуация обратная – они перешли в группу со сравнительно более низкой доступностью жилья, где значение КДЖ превышает 4,0.

1. Доступность жилья в России в целом и по субъектам Российской Федерации

Согласно применяемой ИЭГ методологии, оценка доступности жилья, в первую очередь, проводится в отношении локальных рынков жилья, географические границы которых определяются границами муниципальных образований или агломераций, как совокупностей таких муниципальных образований. Такие оценки представлены в разделах 2 и 3 настоящего аналитического материала. При этом в разделе 1 представлены более интегральные показатели, характеризующие доступность жилья на уровне страны в целом и по субъектам Российской Федерации. При интерпретации таких интегральных оценок необходимо понимать, что в каждом из регионов (и тем более в стране) есть рынки жилья разного размера и с разной активностью сделок, с неоднородными уровнями цен на жилье и доходов населения. Поэтому средняя оценка по субъекту Российской Федерации (и тем более по стране в целом) не отражает доступность жилья во всех населенных пунктах или муниципальных образованиях данного региона или страны в целом, но позволяет отслеживать общую динамику доступности жилья. Например, в данном случае аналогом таких интегральных оценок доступности жилья является инфляция, которая не показывает рост стоимости потребительской корзины каждого домохозяйства, но позволяет осуществлять мониторинг изменения общего уровня цен.

Показатели доступности жилья за 2024 год по России в целом и по субъектам Российской Федерации были рассчитаны на основе доступных на момент исследования данных Росстата о средних ценах 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья, индексам цен на первичном и вторичном рынках жилья и среднедушевым доходам населения. Как и ранее, по методологии ИЭГ, для оценки доступности жилья по России и субъектам Российской Федерации и обеспечения сопоставимости результатов на всем горизонте наблюдений с 2006 по 2024 гг. используется оценка средней цены на первичном и вторичном

рынке жилья, полученная путем умножения такой цены за прошлый период⁷ на индекс цен отчетного периода по отношению к прошлому⁸.

1.1. Оценка доступности жилья в 2024 году по России в целом

Коэффициент доступности жилья (далее – КДЖ), рассчитываемый ИЭГ в отношении России в целом и субъектов Российской Федерации, 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 в России или в субъекте Российской Федерации по данным Росстата. КДЖ показывает фундаментальную доступность жилья (то есть соотношение цен на жилье и доходов населения) и не учитывает текущие условия ипотечного кредитования. Согласно международной методологии, применяются следующие критерии для оценки уровня доступности жилья по значению КДЖ (см. таблицу 1).

Таблица 1 – Классификация рынков жилья по критерию доступности в зависимости от значений КДЖ

Категория рынка по уровню доступности жилья	Значение КДЖ
Жилье доступно (анг. - affordable)	До 3 лет включительно
Жилье не очень доступно (анг. - moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет включительно
Приобретение жилья серьезно осложнено (анг. - seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет включительно
Жилье существенно недоступно (анг. - severely unaffordable)	Более 5 лет

Источник: Соx (2024)⁹.

⁷ Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. Росстат. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 25.03.2025)

⁸ Индекс цен на рынке жилья. Росстат. URL: <https://fedstat.ru/indicator/30925> (дата обращения: 25.03.2025)

⁹ Соx W. Demographia International Housing Affordability. Center for Demographics and Policy, Chapman University. – 2024. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf> (дата обращения 22.12.2024)

Поскольку Росстат уточнил значения среднедушевых доходов за 2023 год¹⁰ на основе годового баланса расходов и доходов населения¹¹, значения КДЖ за этот год были обновлены как для России, так и для субъектов Российской Федерации.

По итогам 2024 года значение КДЖ в целом по России снизилось до 3,3 (доступность жилья выросла на 6,7 % по сравнению с 2023 г.), вернувшись к уровню 2020 года (см. рисунок 1).

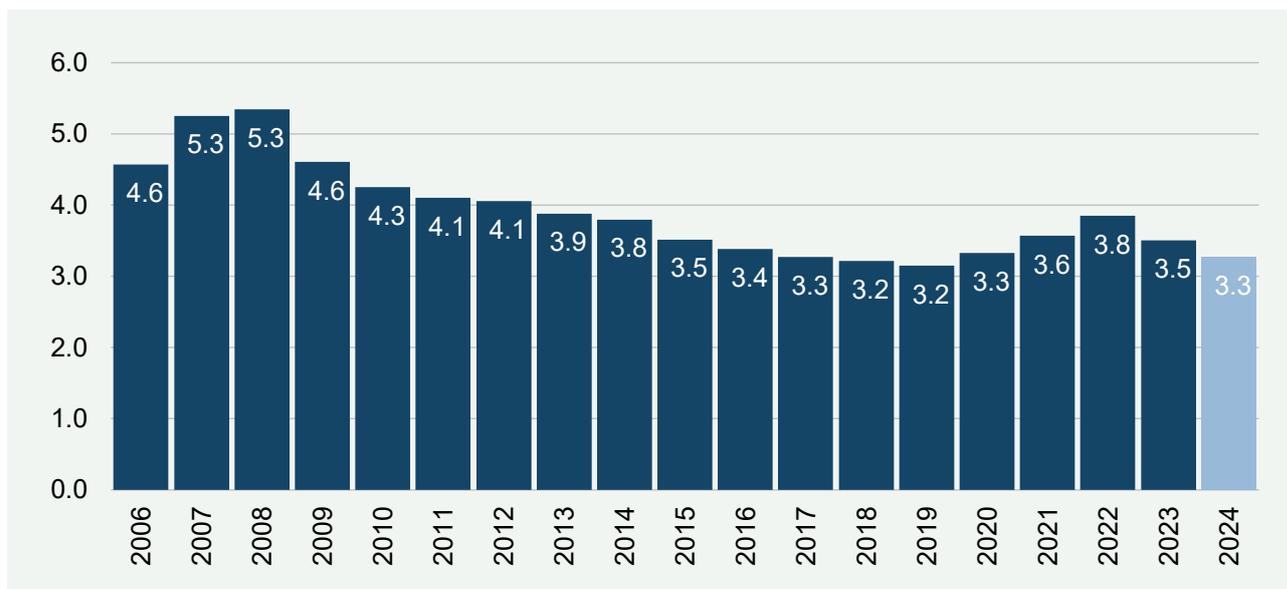


Рисунок 1 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006–2024 гг.¹²

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Анализ показывает, что в 2008–2018 гг. наблюдался устойчивый тренд роста фундаментальной доступности жилья (то есть снижения значения КДЖ), в то время как после 2019 года доступность жилья начала снижаться (рисунок 1). В результате в 2022 году значение КДЖ достигло 3,8, что на 19 % выше минимума 2018 и 2019 гг., когда КДЖ составлял 3,2. В течение 2023 и 2024 гг. вновь наметился тренд на рост доступности жилья по показателю

¹⁰ Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации. Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_10subg-nm.xlsx (дата обращения: 11.03.2025)

¹¹ Баланс денежных доходов и расходов населения. Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_17g-nm.xlsx (дата обращения 25.03.2025)

¹² Данные за 2022–2023 гг. обновлены с учетом уточнений статистики Росстата, поэтому значения КДЖ в 2022 и 2023 гг. несколько отличаются от значений, опубликованных в середине 2024 г. в предыдущем отчете, доступном по ссылке: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2024.pdf

КДЖ. С 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.

Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств (далее также – ДС), рассчитывается путем определения минимального совокупного среднемесячного дохода семьи из трех человек, необходимого для приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств (средств ипотечного кредита), и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода (ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода используются данные о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода, с которым сравнивается минимальный совокупный доход семьи из трех человек в расчете на одного члена семьи). Данный показатель позволяет учесть не только цены на жилье и доходы населения, но и условия ипотечного кредитования (средневзвешенные процентные ставки, срок кредита и доля первоначального взноса – 30 %).

Следует заметить, что поскольку на момент проведения оценки показателя ДС (апрель 2025 г.) предварительные данные Росстата о распределении населения по уровню среднедушевых денежных доходов за 2024 г. еще не были опубликованы, то для их оценки были использованы итоговые данные за 2023 г.¹³, которые для данного отчета были скорректированы на изменение среднедушевых денежных доходов населения в 2024 г. по отношению к 2023 г. (см. таблицу 2). Для оценки значений показателя ДС использовалась средняя цена 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья, полученная с

¹³ Уточненные Росстатом по состоянию на 28 декабря 2024 года: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Urov_31.xlsx

помощью индексов цен на первичном и вторичном рынках жилья по данным Росстата¹⁴, распределение населения по уровню среднедушевых денежных доходов по данным Росстата¹⁵, средневзвешенные значения ставок и сроков по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным физическим лицам-резидентам в 2024 году по данным Банка России¹⁶.

В 2024 году рост фундаментальной доступности жилья в России сопровождался повышением показателя ДС, который достиг 58,7 %, даже превысив уровень 2020 г. (рисунок 2).

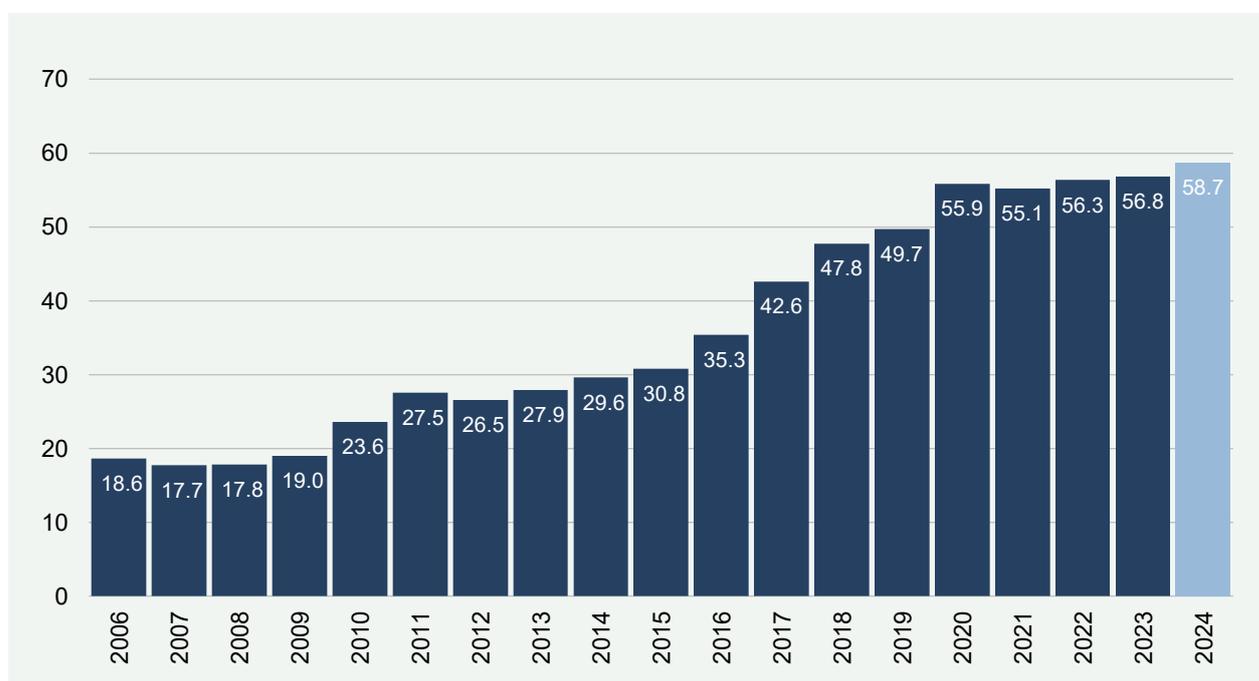


Рисунок 2 – Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, в целом по Российской Федерации в 2006–2024 гг., %

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

Однако, важно понимать, что большое значение в данном случае

¹⁴ Индекс цен на рынке жилья. Росстат. URL: <https://fedstat.ru/indicator/30925> (дата обращения: 25.03.2025)

¹⁵ Распределение населения по интервальным группам среднедушевых денежных доходов в целом по России и по субъектам Российской Федерации. Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/NB_RD_1-2-8.xlsx (дата обращения: 28.03.2025)

¹⁶ Средневзвешенный срок и средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам. Банк России. URL: https://www.cbr.ru/vfs/statistics/BankSector/Mortgage/02_13_Rates_mortgage.xlsx (дата обращения: 28.03.2025)

сыграли низкие ставки по льготным ипотечным программам, поскольку данные Банка России о ставках по ипотеке учитывают как рыночные ставки, так и ставки по льготным ипотечным кредитам, взвешенные по объемам выданных соответствующих ипотечных кредитов¹⁷. Во втором полугодии 2024 года показатель ДС в связи с отменой масштабной льготной программой ипотеки на первичном рынке жилья уже немного снизился и составил 57,9 %.

В таблице 2 приведена динамика показателей (доходов населения, цен на жилье и ставок по ипотеке), которые оказали влияние на значение показателя ДС в 2022–2024 гг. Во-первых, рост цен на жилье в 2023 и 2024 гг. в отличие от 2022 г. был ниже роста доходов населения. Более того, в 2024 году темпы роста среднедушевых доходов населения ускорились, что было связано со сложившейся ситуацией на рынке труда: дефицитом кадров и соответствующим ростом заработных плат.

Таблица 2 – Динамика показателей, оказавших в 2022–2024 гг. влияние на показатель доли семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, по России в целом

Показатель	2022	2023	2024
Значение и прирост номинальных среднедушевых доходов к предыдущему году, руб. в месяц и %	45 307 +13,7%	53 579 +18,3%	63 083 +17,7%
Значение и прирост средних номинальных цен 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья к предыдущему году, тыс. руб. и %	116 240 +22,7%	125 183 +7,7%	137 457 +9,8%

¹⁷ В 2024 году, по данным ДОМ.РФ, 30 % от общего объема ипотечных жилищных кредитов были выданы на рыночных условиях, 70% - по льготным программам. Подробнее – см. стр. 19 данного отчета. URL: <https://дом.рф/программы-gosudarstvennoj-podderzhki/report/> (дата обращения 15.04.2025)

Значение и прирост
средневзвешенной процентной
ставки по ипотечным
жилищным кредитам
физическим лицам в
рублях, % и п. п.*

7,2	8,2	8,7
- 0,3 п. п.	+1,0 п. п.	+0,5 п. п.

Источник: составлено авторами по данным Банка России и Росстата.

* С учетом ставок по льготным программам с государственной поддержкой.

В 2023 и 2024 гг. средневзвешенная процентная ставка по ипотеке росла невысокими темпами: как уже было указано, в статистике такой ставки по-прежнему было заметное влияние льготных программ (см. рисунок 3), поэтому значимого отрицательного влияния на значения показателя ДС это не оказало.



Рисунок 3 – Динамика средневзвешенного срока кредитования (месяцев) и средневзвешенной ставки (%) по ипотечным жилищным кредитам (включая кредиты по льготным программам с субсидируемой ставкой), выданным на первичном и вторичном рынках жилья в 2010-2024 г.

Источник: по данным Банка России.

По данным Банка России, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам увеличилась незначительно: с 8,2 % в 2023 году до 8,7 % по итогам 2024 года¹⁸.

Важно также отметить, что в 2024 г. продолжилась тенденция роста средневзвешенных сроков ипотечных кредитов: с 196,8 месяцев (16,4 года) в 2010 г. до 300,6 месяцев (25 лет) в 2024 г. (рисунок 3). Рост постепенно замедлялся в течение последних трех лет, и прирост в 2024 году (+7,3 мес.) был сравнительно меньше, чем в 2022 и 2023 гг. (+32 мес. и +17,7 мес. соответственно). Увеличение срока кредита приводит к некоторому снижению текущей нагрузки на доходы домохозяйств по обслуживанию ипотечного кредита. С другой стороны, увеличение срока кредита при аннуитетных выплатах влечет за собой увеличение полной номинальной суммы всех выплат по кредиту в течение полного срока его погашения¹⁹.

В целях всесторонней оценки доступности приобретения жилья с помощью ипотеки в 2024 году следует рассмотреть такую доступность исходя из рыночных ставок по ипотеке. В первой половине 2024 года ключевая ставка была равна 16 % годовых и не снижалась; затем в конце июля ключевая ставка была повышена до 18 % годовых (+2 п. п.), а в конце октября 2024 года ключевая ставка была повышена до 21 % годовых, что является максимумом за последние 13 лет, и данное значение сохранилось до конца 2024 года. На этом фоне произошел резкий рост рыночных ставок по ипотеке.

На рисунке 4 представлены данные ДОМ.РФ о динамике средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам на основе предложений ТОП-20 банков России с наибольшими объемами выдач ипотечных жилищных кредитов по продуктам «Новостройки»,

¹⁸ Средневзвешенный срок и средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам. Банк России. URL: https://www.cbr.ru/vfs/statistics/BankSector/Mortgage/02_13_Rates_mortgage.xlsx (дата обращения: 28.03.2025)

¹⁹ «Доступность жилья и корона-кризис в крупнейших российских и зарубежных городских агломерациях» Фонд «Институт экономики города», 2020 г. URL: https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/korona-krizis_otchet.pdf (дата обращения 1.02.2024 г.)

«Господдержка 2020», «Семейная ипотека», «Вторичный рынок» и «Рефинансирование» с декабря 2020 г. по март 2025 г.²⁰. На рисунке 4 видно, какой динамичный рост ставок вслед за ростом ключевой ставки наблюдался по рыночным ипотечным продуктам «Новостройки», «Вторичный рынок» и «Рефинансирование» в 2023 и в 2024 гг.

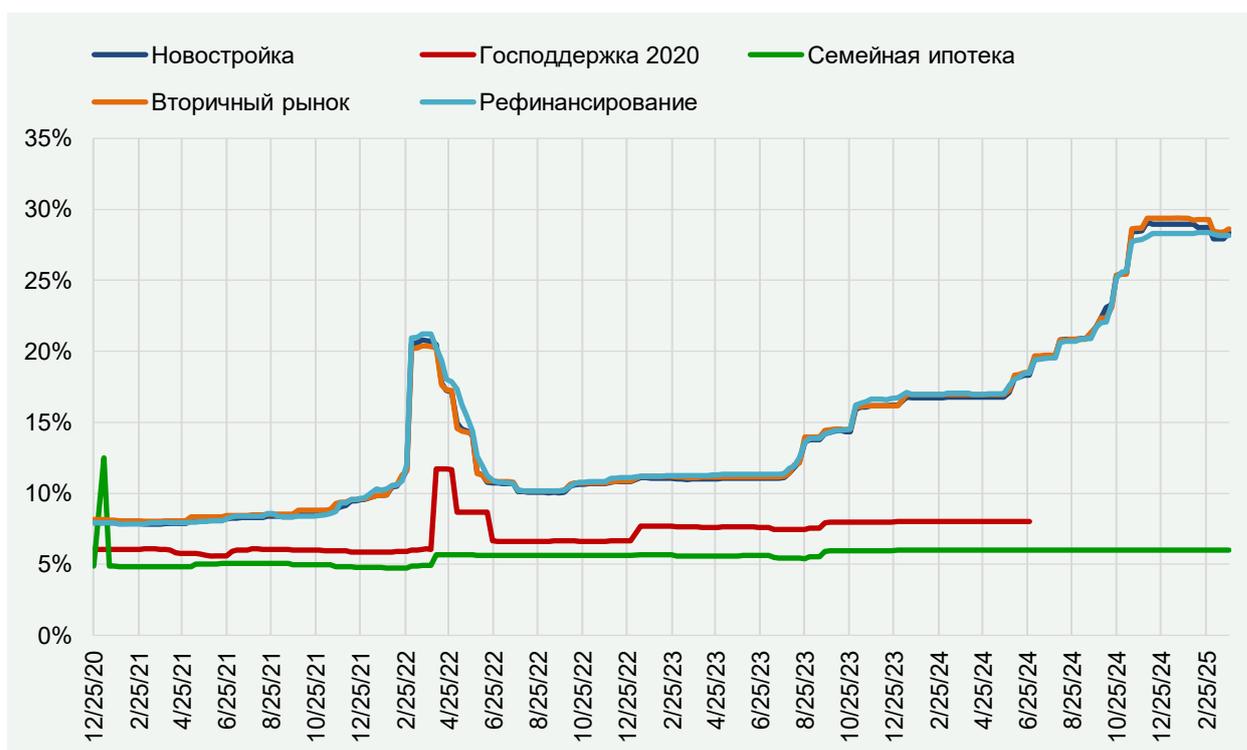


Рисунок 4 – Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков в декабре 2020 г. – марте 2025 г.

Источник: Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/>

Динамика средневзвешенных ставок ипотеки на основе предложений ТОП-20 банков России на рыночных условиях (в среднем по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок») по данным ДОМ.РФ и соответствующего показателя доли семей, которым были доступны такие кредиты, представлена на рисунке 5. С 2020 года указанная средняя ставка

²⁰ Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. ДОМ. РФ. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (дата обращения: 03.04.2025)

по рыночным ипотечным продуктам выросла с 8 % годовых до 20,4 % годовых, то есть на 12,4 п. п. В результате значение показателя ДС, рассчитанного на основе рыночных ставок по ипотеке, снизилось с 54,1 % семей в 2020 году до 22 % семей в 2024 году, то есть на 32,1 п. п. Причем наибольшее снижение доли семей, которые могли бы приобрести жилье с помощью ипотеки, произошло в 2022 и в 2024 гг. (-16,1 п. п. и -16,9 п. п. соответственно по отношению к 2020 году).



Рисунок 5 – Динамика показателя ДС с учетом рыночных (без учета льготных программ) значений средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам в среднем по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок» на основе предложений ТОП-20 банков России с наибольшими объемами выдачи ипотечных жилищных кредитов за год, %

Источник: расчеты Института экономики города по данным ДОМ.РФ и Росстата.

В 2024 году продолжали действовать ипотечные программы с государственной поддержкой, такие как «Семейная ипотека»²¹, «Льготная

²¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711. URL: <http://government.ru/docs/all/115041/> (дата обращения: 04.04.2025). В соответствии с Постановлением

ипотека»²² (до 1 июля 2024 года), «Дальневосточная ипотека»²³ и «ИТ-ипотека»²⁴. Наиболее масштабная программа «Льготной ипотеки» прекратила действие с 1 июля 2024 года, что также способствовало снижению спроса и объемов выданных ИЖК. С 1 апреля 2025 года программа «Семейной ипотеки» распространяется на вторичный рынок жилья в тех городах, на территории которых отсутствуют строящиеся многоквартирные дома или их количество не превышает двух²⁵. В настоящий момент к таким городам относится 901 город²⁶.

На рисунке 6 представлена динамика объемов ипотечного жилищного кредитования в зависимости от видов программ по данным ДОМ.РФ²⁷. Несмотря на сокращение объема выданных ипотечных жилищных кредитов в 2024 году на 37,2 % по отношению к 2023 году (в том числе из-за завершения программы льготной ипотеки под 8 % на первичном рынке жилья), доля объемов кредитования (в руб.) по программам с государственной поддержкой превалировала в общем объеме и составила 70 %. Данное значение монотонно росло с 2019 года, в то время как процент

Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2022 года №2485 условия программы были расширены. URL: <http://government.ru/docs/47458/> (дата обращения: 04.04.2025).

²² Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566. URL: <http://government.ru/docs/all/127623/> (дата обращения: 04.04.2025). Программа завершилась 1 июля 2024 в соответствии со сроками в ранее опубликованном Постановлении Правительства от 28 декабря 2022 года №2485. URL: <http://government.ru/docs/47458/> (дата обращения: 04.04.2025)

²³ Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2019 г. № 1609. URL: <http://government.ru/docs/all/124999/> (дата обращения: 04.04.2025). Программа «Дальневосточной ипотеки» продлена до 2030 года Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2022 года №2182. URL: <http://government.ru/docs/47272/> (дата обращения: 04.04.2025). Позже переименована в «Дальневосточную и Арктическую ипотеку», поскольку Программа была распространена на население городов и посёлков Арктической зоны России Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 ноября 2023 года №2023. URL: <http://government.ru/docs/50265/> (дата обращения: 04.04.2025)

²⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 г. № 805. URL: <http://government.ru/docs/all/140894/> (дата обращения: 04.04.2025). Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации продлена до 2030 года. URL: <http://government.ru/news/52278/> (дата обращения: 04.04.2025)

²⁵ Решение о порядке предоставления субсидии № 25-67381-01850-Р от 11 марта 2025 № 25-67381-01850-Р. Минфин России. URL: <https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2025/03/main/25-67381-01850-R.pdf> (дата обращения: 01.04.2025)

²⁶ Перечень городов, в которых доступно приобретение вторичного жилья в многоквартирных домах по программе «Семейная ипотека» для граждан Российской Федерации, имеющих ребенка до 6 лет (включительно), в период с 01.04.2025 по 30.06.2025. ДОМ.РФ. URL: https://дом.рф/upload/content/perechen_01_01_2025.xlsx (дата обращения: 01.04.2025)

²⁷ Единая отчётность по льготному ипотечному кредитованию. ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/> (дата обращения 03.04.2025)

выданных ипотечных жилищных кредитов по рыночным ставкам в общем объеме снижался. По итогам 2024 года наибольший объем в общей структуре выданных ипотечных кредитов пришелся на программу «Семейная ипотека» (43 %).



Рисунок 6 – Динамика ежегодного объема выдачи ипотечных жилищных кредитов в России (трлн руб.) в зависимости от условий кредитования (%)

Источник: ДОМ.РФ, URL: <https://дом.рф/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/>

Индекс доступности приобретения жилья (далее – ИДПЖ) показывает соотношение доходов домохозяйства со среднедушевыми доходами с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, исходя из средневзвешенных процентной ставки, срока кредита и доли первоначального взноса – 30 %. Интерпретация значений данного показателя такова: при ИДПЖ, равном 100 %, ипотечный кредит доступен семьям со средними доходами и выше; повышение значения данного показателя свидетельствует о повышении доступности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита, а снижение – о снижении такой доступности.

Впервые такой условный ипотечный кредит стал доступен семьям со средними доходами в 2016 году, и далее, вплоть до 2020 года включительно, доступность ипотечного кредита повышалась, захватывая все больше семей с доходами ниже средних. В течение 2020–2022 гг. доступность ипотечного кредита оставалась практически на одном уровне. В 2024 году значение ИДПЖ достигло 156,3 %, что является максимальным значением за всю историю наблюдений (рисунок 7).

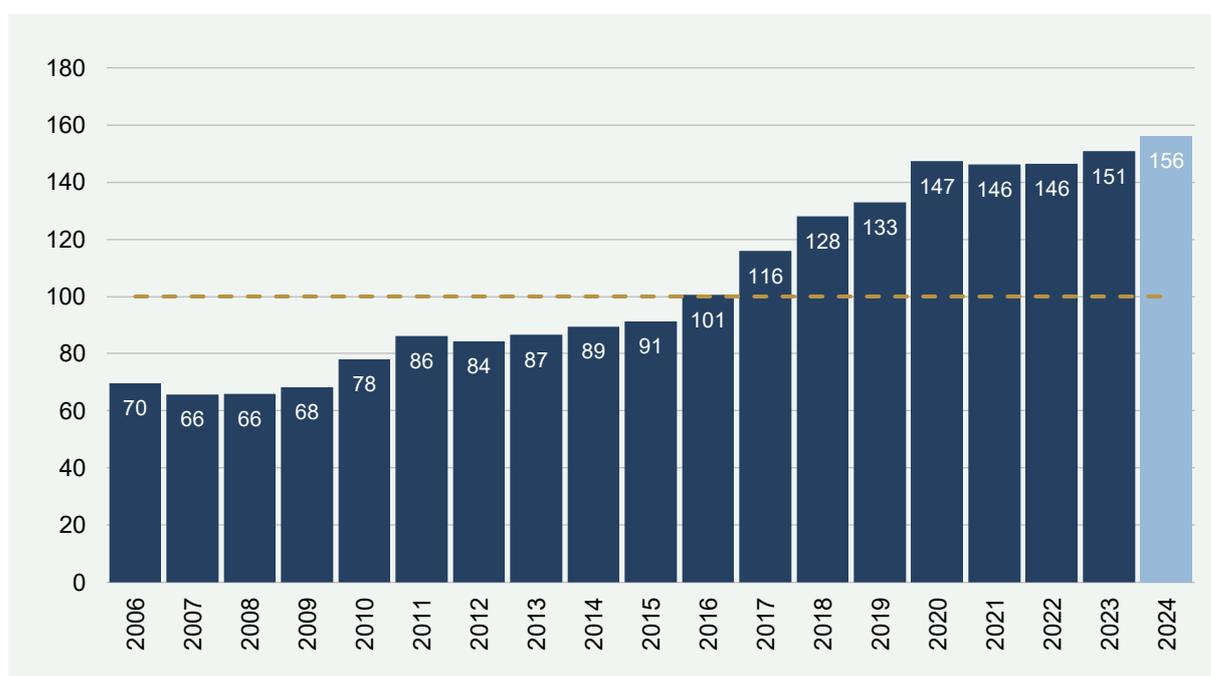


Рисунок 7 – Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2006–2024 гг., %

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

Еще раз отметим, что в расчете ИДПЖ использовались данные Банка России о средневзвешенной ставке по всем ипотечным жилищным кредитам, в том числе льготным кредитам, доля которых в 2024 году по данным ДОМ.РФ составляла 70 % (см. данные на рисунке 6).

На рисунке 8 представлена динамика ИДПЖ, полученного на основе среднерыночных ипотечных ставок²⁸ топ-20 банков по объемам выдачи

²⁸ В данном варианте расчета первоначальный взнос по кредиту по-прежнему составляет 30%, срок кредитования фиксированный – 15 лет.

ипотечных кредитов по данным ДОМ.РФ²⁹. Значение ИДПЖ в 2024 году составило 71,4 %, что на 59,3 п. п. меньше по сравнению с аналогичным показателем 2020 года и на 84,9 п. п. меньше по сравнению с прежним вариантом расчета ИДПЖ в 2024 году (по взвешенной ставке с учетом льготных ипотечных программ). Из динамики за 2020–2024 гг. также видно, за последние три года ситуация для среднестатистического домохозяйства со среднедушевыми доходами ухудшилась по сравнению с 2020–2021 гг., и ипотечные кредиты по рыночным условиям не были для них доступны.

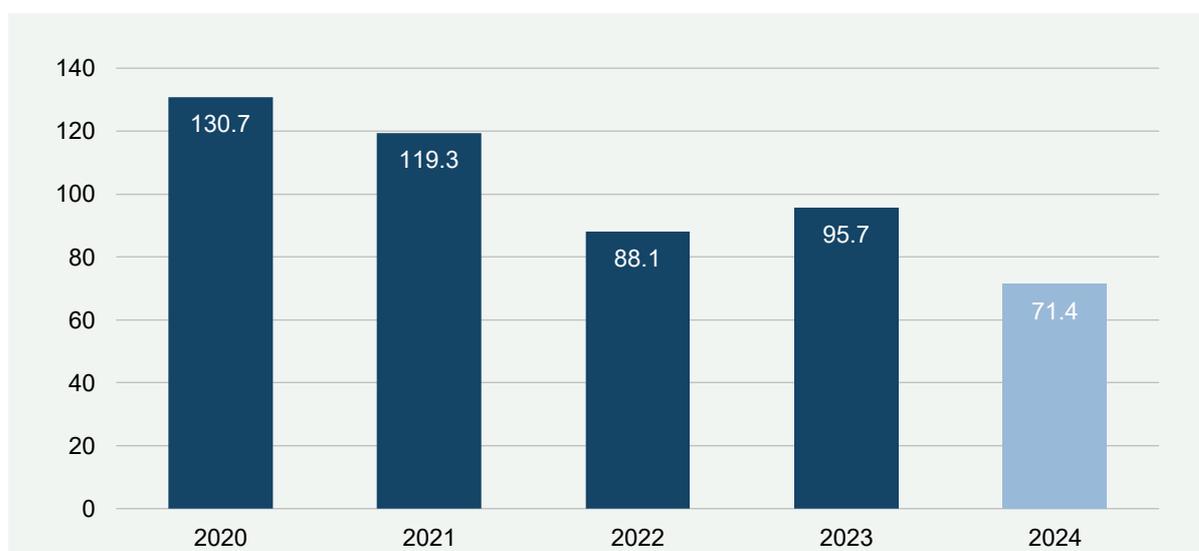


Рисунок 8 – Динамика показателя ИДПЖ с учетом рыночных (без учета льготных программ) значений средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам в среднем по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок» на основе предложений ТОП-20 банков России с наибольшими объемами выдачи ипотечных жилищных кредитов за год, %

Источник: расчеты Института экономики города по данным ДОМ.РФ и Росстата.

Таким образом, значения показателей ДС и ИДПЖ в течение последних 4 лет (2020–2023 гг.) по России в целом оставались более или менее стабильны, хотя и демонстрировали незначительные

²⁹ Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/745/ygb8akt916yvwuhbu9hnrk782560k7vo.xlsx> (дата обращения: 03.04.2025)

разнонаправленные изменения в течение данного периода. При этом конкретно в 2024 году значения обеих показателей несколько выросли, а значение КДЖ снизилось, что говорит о росте доступности жилья для населения в целом в России по всем трем показателям, если принимать во внимание высокую долю (70 %) выдачи льготных ипотечных кредитов. Если же оценивать значения показателей ДС и ИДПЖ в 2024 году только в части доступности приобретения жилья с помощью рыночной ипотеки, то по сравнению с 2020 годом, когда доля рыночной ипотеки составляла 70 %, доступность снизилась более чем существенно: показатель ДС снизился с 54 % до 22 %, а показатель ИДПЖ – с 131 % до 71 %.

1.2. Оценка доступности жилья в 2024 году по субъектам Российской Федерации

Динамика доступности жилья различается по субъектам Российской Федерации (таблица 3).

Таблица 3 – Показатели доступности жилья в 2024 году по субъектам Российской Федерации, а также изменение показателей за 2024 г. по сравнению с 2023 г.* (▲ - рост доступности жилья, ▼ - снижение доступности жилья)

№ п/п	Субъект РФ***	КДЖ		ДС**		ИДПЖ	
		2024 г.	Изменение 2024 г. к 2023 г., %	2024 г., %	Изменение 2024 г. к 2023 г., п. п.	2024 г., %	Изменение 2024 г. к 2023 г., п. п.
1. Рост доступности жилья по всем трем показателям (КДЖ, ДС, ИДПЖ)							
1	Ямало-Ненецкий АО	0,9	-4,1% ▲	94,1	0,5 ▲	572,9	23,0 ▲
2	Ханты-Мансийский АО	1,7	-5,4% ▲	86,6	0,5 ▲	294,2	4,5 ▲
3	Тюменская область	1,7	-4,0% ▲	81,4	0,6 ▲	294,3	4,7 ▲
4	Еврейская АО	1,9	-26,6% ▲	93,1	10,9 ▲	306,1	89,9 ▲
5	Республика Саха (Якутия)	1,9	-9,0% ▲	85,6	1,0 ▲	307,9	9,9 ▲
6	Архангельская область	1,9	-1,5% ▲	90,1	6,1 ▲	321,1	53,3 ▲

7	Кабардино-Балкарская Республика	2,0	-9,0% ▲	78,9	1,1 ▲	224,5	5,5 ▲
8	Смоленская область	2,0	-7,4% ▲	80,4	0,7 ▲	242,5	7,8 ▲
9	Республика Калмыкия	2,0	-13,8% ▲	86,3	4,2 ▲	240,5	20,0 ▲
10	Вологодская область	2,0	-9,9% ▲	82,7	1,1 ▲	229,9	6,3 ▲
11	Белгородская область	2,1	-12,3% ▲	83,0	4,2 ▲	247,8	24,7 ▲
12	Сахалинская область	2,1	-9,2% ▲	83,1	4,2 ▲	279,5	29,2 ▲
13	Брянская область	2,2	-9,7% ▲	80,1	2,4 ▲	224,2	10,3
14	Удмуртская Республика	2,2	-9,1% ▲	85,8	2,9 ▲	244,8	16,8 ▲
15	Тамбовская область	2,2	-10,9% ▲	77,5	2,0 ▲	208,5	8,7 ▲
16	Орловская область	2,3	-11,7% ▲	77,4	1,3 ▲	220,9	19,4 ▲
17	Республика Карелия	2,3	-6,4% ▲	77,8	0,4 ▲	208,4	2,2 ▲
18	Липецкая область	2,4	-7,2% ▲	75,5	2,7 ▲	206,0	6,7 ▲
19	Республика Дагестан	2,4	-2,3% ▲	73,5	0,4 ▲	201,5	1,5 ▲
20	Тюменская область (без АО)	2,5	-5,1% ▲	77,1	1,7 ▲	220,9	6,6 ▲
21	Тульская область	2,5	-13,2% ▲	78,2	6,1 ▲	207,8	25,0 ▲
22	Хабаровский край	2,5	-2,5% ▲	80,9	3,9 ▲	224,9	12,5 ▲
23	Новосибирская область	2,6	-7,0% ▲	71,4	0,8 ▲	195,0	1,1 ▲
24	Ставропольский край	2,6	-3,5% ▲	77,8	1,4 ▲	197,4	3,0 ▲
25	Калужская область	2,6	-8,6% ▲	75,0	2,1 ▲	186,7	7,5 ▲
26	Карачаево-Черкесская Республика	2,7	-9,5% ▲	68,5	1,4 ▲	161,1	3,5 ▲
27	Ульяновская область	2,7	-4,6% ▲	72,3	0,5 ▲	182,1	1,7 ▲
28	Свердловская область	2,8	-6,3% ▲	65,1	0,5 ▲	177,8	1,3 ▲
29	Ростовская область	2,8	-4,8% ▲	67,8	0,5 ▲	183,5	1,7 ▲
30	Республика Татарстан	2,8	-7,5% ▲	68,1	1,2 ▲	181,4	3,6 ▲
31	Республика Адыгея	2,9	-10,5% ▲	69,2	3,8 ▲	196,6	15,5 ▲
32	Краснодарский край	2,9	-10,0% ▲	66,7	1,3 ▲	187,1	4,8 ▲
33	Ленинградская область	2,9	-9,5% ▲	72,0	3,2 ▲	178,7	5,5 ▲

34	Приморский край	2,9	-10,4% ▲	75,8	7,2 ▲	207,7	27,8 ▲
35	Тверская область	2,9	-11,3% ▲	68,9	3,4 ▲	167,3	9,6 ▲
36	Московская область	3,0	-7,9% ▲	64,8	1,3 ▲	163,3	3,8 ▲
37	Кемеровская область	3,2	-6,0% ▲	60,9	2,4 ▲	150,0	6,0 ▲
38	Омская область	3,2	-0,8% ▲	70,1	10,2 ▲	187,2	32,9 ▲
39	Республика Башкортостан	3,4	-3,8% ▲	58,8	0,4 ▲	150,2	1,1 ▲
40	Калининградская область	3,4	-8,3% ▲	62,1	3,0 ▲	150,5	6,9 ▲
41	Рязанская область	3,4	-7,1% ▲	60,6	1,7 ▲	149,9	3,2 ▲
42	г. Санкт-Петербург	3,5	-11,8% ▲	55,6	3,4 ▲	147,7	8,7 ▲
43	Амурская область	3,7	-8,1% ▲	61,2	4,9 ▲	163,0	14,4 ▲
44	Иркутская область	3,7	-3,9% ▲	54,0	3,8 ▲	135,5	8,0 ▲
45	г. Москва	4,1	-9,7% ▲	43,5	1,9 ▲	119,9	3,0 ▲
2. Снижение доступности жилья по всем трем показателям (КДЖ, ДС, ИДПЖ)							
46	Ивановская область	2,1	0,9% ▼	79,3	-3,4 ▼	215,7	-21,2 ▼
47	Республика Коми	2,6	4,2% ▼	66,6	-4,8 ▼	175,4	-21,7 ▼
48	Курганская область	2,7	3,0% ▼	70,6	-2,5 ▼	181,3	-13,7 ▼
49	Республика Ингушетия	2,7	5,2% ▼	55,9	-16,8 ▼	132,5	-43,1 ▼
50	Республика Марий Эл	3,4	4,0% ▼	60,4	-2,4 ▼	146,3	-10,8 ▼
51	Республика Алтай	3,5	5,3% ▼	52,8	-5,8 ▼	134,0	-16,2 ▼
52	Саратовская область	3,5	0,3% ▼	52,4	-2,8 ▼	130,8	-7,7 ▼
3. Рост доступности жилья по показателю КДЖ и снижение (неизменность) – по показателям ДС и ИДПЖ							
53	Магаданская область	1,2	-6,7% ▲	94,4	-0,1 ▼	450,3	-3,6 ▼
54	Чеченская Республика	1,3	-3,0% ▲	83,9	-5,1 ▼	264,0	-48,6 ▼
55	Камчатский край	1,4	-0,8% ▲	90,7	-0,5 ▼	336,5	-14,1 ▼
56	Костромская область	1,9	-5,4% ▲	86,1	0,0 =	253,6	-0,1 ▼
57	Псковская область	2,1	-6,0% ▲	80,8	-0,5 ▼	227,4	-6,3 ▼
58	Курская область	2,2	-2,3% ▲	81,7	-0,2 ▼	232,2	-4,2 ▼
59	Ярославская область	2,3	-2,6% ▲	77,4	-0,4 ▼	213,1	-11,0 ▼
60	Новгородская область	2,3	-3,3% ▲	79,2	-1,7 ▼	208,9	-8,2 ▼
61	Оренбургская область	2,3	-3,5% ▲	74,5	-0,6 ▼	200,6	-3,4 ▼
62	Красноярский край	2,5	-2,9% ▲	67,4	-3,5 ▼	182,1	-13,8 ▼
63	Астраханская	2,5	-1,2% ▲	79,2	0,0 =	211,3	-0,1 ▼

	область						
64	Воронежская область	2,8	-4,8% ▲	67,1	0,0 =	180,0	-0,4 ▼
65	Самарская область	2,8	-5,5% ▲	63,5	-1,5 ▼	161,0	-5,2 ▼
66	Владимирская область	2,8	-5,3% ▲	68,5	-0,8 ▼	164,0	-2,3 ▼
67	Пермский край	2,9	-1,2% ▲	65,1	-1,4 ▼	171,5	-6,8 ▼
68	Республика Хакасия	2,9	-0,4% ▲	67,9	-6,9 ▼	163,2	-22,1 ▼
69	Челябинская область	2,9	-1,2% ▲	63,0	-4,0 ▼	154,2	-11,2 ▼
70	Волгоградская область	3,2	-0,6% ▲	63,0	-3,1 ▼	152,2	-8,1 ▼
71	Республика Мордовия	3,2	-2,3% ▲	60,6	-4,1 ▼	150,1	-11,6 ▼
72	Чувашская Республика	3,5	-0,1% ▲	59,9	-0,7 ▼	148,0	-8,4 ▼
73	Алтайский край	3,9	-1,4% ▲	48,3	-1,6 ▼	123,5	-3,7 ▼
4. Снижение доступности жилья по показателю КДЖ и рост – по показателям ДС и ИДПЖ							
74	Томская область	3,2	0,2 ▼	74,0	8,6 ▲	190,4	27,6 ▲
5. Рост доступности жилья по КДЖ и ДС и снижение доступности жилья по ИДПЖ							
75	Пензенская область	2,6	-6,3% ▲	74,9	1,1 ▲	197,1	-0,1 ▼
76	Кировская область	2,8	-2,3% ▲	71,5	0,2 ▲	178,0	-0,2 ▼
77	Нижегородская область	3,5	-6,1% ▲	52,4	0,2 ▲	137,6	-0,1 ▼

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

* Показатели доступности жилья приведены только для 77 субъектов Российской Федерации, так как для остальных субъектов Российской Федерации отсутствовали необходимые исходные данные для оценки показателей. Значения показателей округлены до десятых долей.

** Оценка на основе данных о распределении населения по уровню среднедушевых денежных доходов в 2023 году, скорректированном на рост среднедушевого дохода в 2024 году относительного 2023 года.

*** Субъекты Российской Федерации упорядочены по возрастанию значения КДЖ в 2024 году для каждой из групп.

По сравнению с 2023 г. значения показателя КДЖ снизилось (то есть доступность жилья повысилась) в 69 из 77 исследованных субъектов Российской Федерации³⁰, в то время как годом ранее значение КДЖ снизилось в 64 субъектах Российской Федерации. Наибольшее повышение доступности жилья в 2024 году наблюдалось в Еврейской автономной области, Республике Калмыкия, Тульской области, Белгородской области,

³⁰ Необходимые данные для расчета имеются только в отношении 77 субъектов Российской Федерации.

где значения КДЖ снизились на 12 % и более. В 8 субъектах значения КДЖ по итогам 2024 года выросли (доступность жилья снизилась), но не более чем на 5 %. К ним относятся Республика Алтай, Республика Марий Эл, Республика Ингушетия, Республика Коми, Курганская область, Ивановская область, Саратовская область и Томская область.

Доступность приобретения жилья с помощью ипотеки в соответствии с показателем ДС возросла в 2024 году в 49 из 77 субъектов Российской Федерации. Максимальный рост значения показателя ДС в 2024 г. наблюдался в Еврейской автономной области, Омской и Томской областях, Приморском крае, Архангельской и Тульской областях – более чем на 5 п. п. (средний рост по всем субъектам Российской Федерации – 2,5 п. п.). Снижение значения показателя ДС произошло в 26 исследованных субъектах Российской Федерации. Максимальное снижение продемонстрировала Республика Ингушетия – на 16,8 п. п.

Показатель ИДПЖ увеличился (доступность ипотеки повысилась) в 46 субъектах Российской Федерации. Максимальный рост ИДПЖ отмечен в Еврейской автономной области, Архангельской и Омской областях (на 30 п. п. и более). Снижение показателя имело место в 31 субъекте Российской Федерации (среди них ИДПЖ снизился более чем на 15 п. п. в Чеченской Республике, Республике Ингушетии, Республике Хакасии, Республике Коми, Ивановской области, Республике Алтай), что говорит о снижении доступности приобретения жилья с помощью ипотеки в этих регионах.

На основе данных, приведенных в таблице 3, можно выделить пять основных групп субъектов Российской Федерации в зависимости от изменения в 2024 г. по сравнению с 2023 г. значений трех рассмотренных показателей доступности жилья (с учетом характеристик рынков жилья в этих регионах в 2024 г. в соответствии с классификацией, представленной в таблице 1).

К **первой группе** можно отнести регионы, в которых в 2024 г. доступность жилья повысилась в соответствии со значениями всех трех

показателей. К данной группе относятся 45 из 77 исследованных субъектов Российской Федерации (против 30 годом ранее). Такие регионы, в свою очередь, можно характеризовать по типам рынков жилья в 2024 году: 35 регионов относились к типу рынка жилья «жилье доступно», 9 регионов – к типу рынка жилья «жилье не очень доступно» (Московская область, Кемеровская область, Омская область, Республика Башкортостан, Калининградская область, Рязанская область, г. Санкт-Петербург, Амурская область, Иркутская область), и особняком находится г. Москва, относящаяся к типу рынков жилья «приобретение жилья серьезно осложнено».

Ко **второй группе** можно отнести субъекты Российской Федерации, в которых в 2024 г. доступность жилья снизилась в соответствии со значениями всех трех показателей. К данной группе относятся 7 субъектов Российской Федерации (против 13 годом ранее): 4 региона с типом рынка жилья «жилье доступно» (Ивановская область, Республика Коми, Курганская область, Республика Ингушетия) и 3 региона с типом рынка «жилье не очень доступно» (Республика Марий Эл, Республика Алтай, Саратовская область).

К **третьей группе**, где доступность жилья по показателю КДЖ повысилась, а по показателям ДС и ИДПЖ, которые учитывают влияние ипотеки, снизилась или не изменилась, относятся 21 регион (33 региона годом ранее). В эту группу входят 17 регионов с типом рынка жилья «жилье доступно» (Магаданская область, Чеченская Республика, Камчатский край, Костромская область, Астраханская область, Псковская область, Курская область, Ярославская область, Новгородская область, Оренбургская область, Красноярский край, Воронежская область, Самарская область, Владимирская область, Пермский край, Республика Хакасия и Челябинская область) и 4 региона с типом рынка жилья «жилье не очень доступно» (Волгоградская область, Республика Мордовия, Чувашская Республика и Алтайский край). Такое разнонаправленное изменение показателя доступности жилья КДЖ и показателей, отражающих влияние

ипотеки (ДС и ИДПЖ), говорит о том, что несмотря на более быстрый рост доходов населения данных регионов по сравнению с ценами на жилье, приобретение жилья с помощью ипотеки становилось менее доступным из-за роста ипотечных ставок.

Томская область оказалась единственным регионом, где снижение доступности жилья по показателю КДЖ сопровождалось ростом доступности жилья по показателям ДС и ИДПЖ (**группа 4**). Это можно объяснить тем, что на фоне более быстрого роста цен на жилье по сравнению со среднедушевыми доходами населения в данном регионе произошло улучшение ипотечных условий кредитования по сравнению с 2023 г. (средний месячный платеж по ипотеке снизился с 26,8 тыс. руб. до 26 тыс. руб.).

В последнюю **группу 5** вошли субъекты Российской Федерации, где рост доступности жилья по показателям КДЖ и ДС сопровождался снижением доступности жилья по ИДПЖ. К ним относятся 3 региона: Пензенская область, Кировская область, а также Нижегородская область. При этом отметим, что показатель ИДПЖ в данных регионах не сильно изменился относительно 2023 года (не более чем на 0,2 п. п. в каждом), что скорее стоит интерпретировать как погрешность, а не содержательный результат. Например, за 2023 год показатель ИДПЖ вырос в 4 из 5 данных регионов, а в Костромской и Пензенской областях аналогичный показатель постоянно рос, начиная с 2019 года. Таким образом, для данной группы регионов большее значение имеют результаты оценок по показателям КДЖ и ДС, которые говорят о росте доступности жилья в 2024 г.

2. Доступность жилья в 2021–2024 годах в городах – центрах субъектов Российской Федерации

В июле 2024 г. Росстат впервые опубликовал данные о средних ценах на первичном и вторичном рынках жилья в городах – центрах субъектов

Российской Федерации³¹. К моменту публикации были доступны данные за период 2021–2024 гг., что позволило сделать расчеты показателя КДЖ в 74 таких центрах за указанный период по аналогии с расчетом КДЖ для субъектов Российской Федерации. Для оценки среднедушевых доходов по каждому из таких городов использовались значения средней заработной платы в городе³², скорректированное на отношение заработной платы³³ к среднедушевому доходу³⁴ в соответствующем субъекте Российской Федерации.

В целом за период 2021-2024 гг. в 26 городах - центрах субъектов Российской Федерации из всей выборки таких городов (71 город), относительно которых имелась доступная информация для оценки изменения доступности жилья за 4 года³⁵, доступность жилья улучшилась (КДЖ снизился), а в 45 столицах регионов доступность жилья снизилась (КДЖ увеличился). Наибольший рост доступности жилья за весь рассматриваемый период произошел в Нальчике, Мурманске, Южно-Сахалинске, Твери и Туле (снижение значения КДЖ более чем на 20 %). Доступность жилья заметнее всего снизилась в таких городах, как Тюмень, Орел, Горно-Алтайск, Петропавловск-Камчатский, Майкоп, Махачкала, Саратов, Ставрополь (рост значения КДЖ в каждом из них составил более 30 % по отношению к

³¹ Согласно методологии Росстата (п. 19), наблюдения за ценами на рынках жилья ведется в административных границах городов – центров субъектов Российской Федерации (информация подтверждена ответственным специалистом Росстата при обращении за устной консультацией по методике наблюдения). Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/pr_572_12082022.pdf (дата обращения 29.04.2025).

³² Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства). База данных показателей муниципальных образований. Росстат (ФСГС). URL: <https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/> (дата обращения: 04.04.2025)

³³ Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) по 2016 г. Росстат (ФСГС). URL: <https://fedstat.ru/indicator/57338> (дата обращения: 04.04.2025); Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) с 2017 г. Росстат (ФСГС). URL: <https://fedstat.ru/indicator/57823> (дата обращения: 04.04.2025)

³⁴ Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации (новая методология). Росстат (ФСГС). URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_10subg-nm.xlsxc (дата обращения: 11.03.2025)

³⁵ Сравнение значения КДЖ за 2024 год со значением за 2021 год проводилось по 71 центру субъектов Российской Федерации, со значением за 2023 год – по 74 центрам субъектов Российской Федерации. В отдельных центрах субъектов Российской Федерации (Чите, Улан-Удэ, Владикавказе) расчет значения КДЖ за 2021 год на основе доступных данных был невозможен.

2021 году). Помимо данных городов еще в 14 региональных центрах значение КДЖ за аналогичный период выросло на 15–30 %, то есть доступность жилья понизилась.

В 2024 г. по сравнению с 2023 г. доступность жилья по показателю КДЖ выросла в 36 из 74 рассматриваемых центров субъектов Российской Федерации. В том числе доступность жилья значительно улучшилась в таких городах, как Тверь, Рязань, Мурманск и Тула (снижение КДЖ более чем на 15 %). К центрам субъектов российской Федерации с отрицательной динамикой доступности жилья относятся Орёл, Тюмень, Владикавказ, Черкесск и Иваново (рост КДЖ более чем на 15 %).

По значению КДЖ в 2024 г. рынки жилья 43 из 74 рассмотренных городов – центров регионов (58% выборки) относились к категории «жилье доступно» (Мурманск, Магадан, Нальчик, Тверь, Южно-Сахалинск и др.), 24 городов (32 %) – к категории «жилье не очень доступно» (Майкоп, Пермь, Ульяновск, Красноярск, Кемерово), 5 городов (7 %) – к категории «приобретение жилья серьезно осложнено» (Чита, Благовещенск, Орел, Казань, Тюмень) и 2 городов (3 %) – к категории «жилье существенно недоступно» (Горно-Алтайск и Кызыл) (см. таблицу 4).

Таблица 4 - Значения КДЖ и оценка уровня доступности жилья в центрах субъектов Российской Федерации в 2021–2024 гг.* (▲рост доступности жилья (снижение значения КДЖ), ▼снижение доступности жилья (увеличение значения КДЖ))

№	Центр субъекта РФ**	2021	2022	2023	2024	Изменение 2024 г. к 2023 г., %
Жилье доступно (значение КДЖ до 3,0 включительно)						
1	Мурманск	1,9	1,9	1,7	1,4	-18,9▲
2	Магадан	1,7	2,0	1,8	1,8	0,3▼
3	Нальчик	2,5	2,3	1,7	1,9	8,3▼

4	Тверь	2,8	3,2	2,8	2,2	-23,9 ▲
5	Южно-Сахалинск	2,8	2,7	2,5	2,2	-12,2 ▲
6	Псков	2,1	2,6	2,4	2,3	-3,9 ▲
7	Брянск	1,8	2,4	2,5	2,3	-8,2 ▲
8	Рязань	2,7	3,3	3,0	2,3	-21,3 ▲
9	Кострома	2,7	2,8	2,4	2,4	-0,2 ▲
10	Петропавловск-Камчатский	1,7	2,3	2,1	2,4	11,5 ▼
11	Смоленск	2,3	2,3	2,2	2,4	11,3 ▼
12	Грозный	2,4	2,4	2,3	2,4	6,0 ▼
13	Махачкала	1,8	2,0	2,3	2,4	7,4 ▼
14	Липецк	2,2	2,6	2,6	2,4	-5,3 ▲
15	Оренбург	2,3	2,4	2,4	2,5	3,2 ▼
16	Екатеринбург	2,6	2,8	2,6	2,5	-4,3 ▲
17	Белгород	2,8	3,2	2,7	2,5	-8,5 ▲
18	Тула	3,2	3,5	3,0	2,5	-16,4 ▲
19	Великий Новгород	2,3	2,4	2,5	2,5	0,5 ▼
20	Петрозаводск	2,6	3,0	3,0	2,6	-13,6 ▲
21	Сыктывкар	2,7	3,1	2,9	2,6	-10,0 ▲
22	Курган	2,5	2,6	2,4	2,6	9,1 ▼
23	Воронеж	2,4	2,7	2,6	2,6	0,8 ▼
24	Ростов-на-Дону	2,3	2,7	2,7	2,6	-3,1 ▲
25	Вологда	2,5	2,8	2,7	2,6	-2,4 ▲
26	Калуга	2,3	3,2	3,0	2,6	-11,6 ▲
27	Краснодар	2,2	2,8	2,8	2,7	-3,8 ▲
28	Тамбов	2,1	3,0	2,7	2,7	2,0 ▼
29	Владимир	2,8	3,2	3,1	2,8	-10,0 ▲
30	Курск	2,8	3,0	2,7	2,8	4,0 ▼
31	Ижевск	3,0	3,0	2,9	2,8	-4,2 ▲
32	Архангельск	3,1	3,2	2,8	2,8	0,8 ▼
33	Ярославль	2,8	2,7	2,6	2,8	8,6 ▼
34	Якутск	2,9	3,2	3,0	2,8	-7,1 ▲
35	Челябинск	2,4	3,1	2,9	2,8	-2,9 ▲
36	Иваново	2,2	2,5	2,5	2,8	15,8 ▼
37	Йошкар-Ола	2,9	3,3	3,1	2,9	-5,6 ▲

38	Биробиджан	2,4	2,6	2,8	2,9	2,8 ▼
39	Пенза	3,0	3,3	2,9	2,9	-0,1 ▲
40	Киров	2,8	3,0	2,9	2,9	1,2 ▼
41	Элиста	3,0	3,2	3,2	3,0	-6,2 ▲
42	Хабаровск	3,2	3,1	2,9	3,0	1,9 ▼
43	Калининград	3,3	4,2	3,1	3,0	-3,7 ▲
2. Жилье не очень доступно (значение КДЖ от 3,0 до 4,0 включительно)						
44	Майкоп	2,3	3,3	3,2	3,1	-4,3 ▲
45	Пермь	2,8	3,2	3,0	3,1	2,8 ▼
46	Ульяновск	2,9	3,1	3,2	3,1	-2,4 ▲
47	Красноярск	3,2	3,5	3,2	3,1	-0,4 ▲
48	Кемерово	2,9	3,7	3,3	3,1	-6,0 ▲
49	Новосибирск	2,7	3,4	3,2	3,2	0,8 ▼
50	Омск	2,8	3,1	3,1	3,2	3,4 ▼
51	Волгоград	2,7	3,2	3,1	3,2	3,7 ▼
52	Саратов	2,5	3,3	3,2	3,3	4,1 ▼
53	Нижний Новгород	3,0	3,3	3,2	3,3	2,6 ▼
54	Саранск	2,8	3,6	3,3	3,3	1,1 ▼
55	Владивосток	3,9	4,1	3,6	3,4	-6,9 ▲
56	Ставрополь	2,6	3,0	3,2	3,4	5,5 ▼
57	Владикавказ	-	2,7	2,7	3,4	23,9 ▼
58	Самара	2,7	3,5	3,3	3,4	3,7 ▼
59	Барнаул	3,1	3,4	3,5	3,4	-1,6 ▲
60	Уфа	3,1	3,6	3,5	3,5	-0,8 ▲
61	Черкесск	3,1	3,4	2,9	3,5	21,2 ▼
62	Иркутск	4,4	4,2	3,8	3,7	-2,6 ▲
63	Абакан	3,1	3,8	3,5	3,7	6,3 ▼
64	Томск	3,6	3,8	3,6	3,7	2,6 ▼
65	Улан-Удэ	-	-	3,5	3,7	4,7 ▼
66	Чебоксары	3,2	3,7	3,7	3,7	1,3 ▼
67	Астрахань	3,3	3,8	3,6	3,8	4,2 ▼
3. Приобретение жилья серьезно осложнено (значение КДЖ от 4,0 до 5,0 включительно)						
68	Чита	-	-	4,1	4,04	-2,1 ▲
69	Благовещенск	4,3	4,6	4,2	4,1	-1,6 ▲

70	Орел	2,7	3,1	2,5	4,2	69,5 ▼
71	Казань	3,5	4,1	4,0	4,2	4,3 ▼
72	Тюмень	2,8	3,4	3,3	4,5	35,4 ▼
4. Жилье существенно недоступно (значение КДЖ более 5,0)						
73	Горно-Алтайск	3,6	5,1	4,4	5,02	12,8 ▼
74	Кызыл	5,5	6,3	5,2	5,04	-3,8 ▲

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

* Значения КДЖ представлены для 74 городов, поскольку для остальных отсутствовали отдельные данные для расчета показателя за весь рассматриваемый период. В каждой группе города упорядочены по возрастанию значения КДЖ в 2024 году. Цветом выделены группы городов в соответствии с их уровнем доступности в 2024 году.

** Поскольку в Твери, Уфе и Казани данные по среднемесячным заработным платам за весь 2024 год не были опубликованы на момент исследования, произведена их оценка путем умножения значения среднемесячной заработной платы в таком центре субъекта Российской Федерации в 2023 году на темп роста заработной платы за 2024 год в данном субъекте Российской Федерации.

Интересные результаты дает сравнение изменения уровня доступности жилья по показателю КДЖ между субъектами Российской Федерации и их административными центрами (см. таблицу 5).

Таблица 5 – Сравнение динамики доступности жилья по значению КДЖ в субъекте Российской Федерации и его административном центре в 2024 г. относительно 2023 г. * (▲рост доступности жилья (снижение значения КДЖ), ▼снижение доступности жилья (увеличение значения КДЖ))

№	Субъект РФ**	Центр субъекта РФ	Изменение КДЖ в субъекте РФ в 2024 г. к 2023 г., %	Изменение КДЖ в центре субъекта РФ в 2024 г. к 2023 г., %
1. Снижение доступности жилья в субъекте РФ и в его административном центре				
1	Томская область	Томск	0,2 ▼	2,6 ▼
2	Саратовская область	Саратов	0,3 ▼	4,1 ▼
3	Ивановская область	Иваново	0,9 ▼	15,8 ▼
4	Курганская область	Курган	3,0 ▼	9,1 ▼
5	Республика Алтай	Горно-Алтайск	5,3 ▼	12,8 ▼
2. Рост доступности жилья в субъекте РФ и в его административном центре				
6	Республика Калмыкия	Элиста	-13,8 ▲	-6,2 ▲
7	Тульская область	Тула	-13,2 ▲	-16,4 ▲
8	Белгородская область	Белгород	-12,3 ▲	-8,5 ▲
9	Тверская область	Тверь	-11,3 ▲	-23,9 ▲

10	Республика Адыгея (Адыгея)	Майкоп	-10,5 ▲	-4,3 ▲
11	Приморский край	Владивосток	-10,4 ▲	-6,9 ▲
12	Краснодарский край	Краснодар	-10,0 ▲	-3,8 ▲
13	Вологодская область	Вологда	-9,9 ▲	-2,4 ▲
14	Брянская область	Брянск	-9,7 ▲	-8,2 ▲
15	Сахалинская область	Южно-Сахалинск	-9,2 ▲	-12,2 ▲
16	Удмуртская Республика	Ижевск	-9,1 ▲	-4,2 ▲
17	Республика Саха (Якутия)	Якутск	-9,0 ▲	-7,1 ▲
18	Калужская область	Калуга	-8,6 ▲	-11,6 ▲
19	Калининградская область	Калининград	-8,3 ▲	-3,7 ▲
20	Амурская область	Благовещенск	-8,1 ▲	-1,6 ▲
21	Липецкая область	Липецк	-7,2 ▲	-5,3 ▲
22	Рязанская область	Рязань	-7,1 ▲	-21,3 ▲
23	Республика Карелия	Петрозаводск	-6,4 ▲	-13,6 ▲
24	Пензенская область	Пенза	-6,3 ▲	-0,1 ▲
25	Свердловская область	Екатеринбург	-6,3 ▲	-4,3 ▲
26	Псковская область	Псков	-6,0 ▲	-3,9 ▲
27	Кемеровская область - Кузбасс	Кемерово	-6,0 ▲	-6,0 ▲
28	Забайкальский край	Чита	-6,0 ▲	-2,1 ▲
29	Костромская область	Кострома	-5,4 ▲	-0,2 ▲
30	Владимирская область	Владимир	-5,3 ▲	-10,0 ▲
31	Ростовская область	Ростов-на-Дону	-4,8 ▲	-3,1 ▲
32	Ульяновская область	Ульяновск	-4,6 ▲	-2,4 ▲
33	Иркутская область	Иркутск	-3,9 ▲	-2,6 ▲
34	Республика Башкортостан	Уфа	-3,8 ▲	-0,8 ▲
35	Красноярский край	Красноярск	-2,9 ▲	-0,4 ▲
36	Алтайский край	Барнаул	-1,4 ▲	-1,6 ▲
37	Челябинская область	Челябинск	-1,2 ▲	-2,9 ▲
3. Снижение доступности жилья субъекте РФ и рост – в административном центре				
38	Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	4,0 ▼	-5,6 ▲
39	Республика Коми	Сыктывкар	4,2 ▼	-10,0 ▲
4. Рост доступности жилья субъекте РФ и снижение – в административном центре				
40	Еврейская автономная область	Биробиджан	-26,6 ▲	2,8 ▼
41	Орловская область	Орел	-11,7 ▲	69,5 ▼
42	Тамбовская область	Тамбов	-10,9 ▲	2,0 ▼
43	Волгоградская область	Волгоград	-9,9 ▲	3,7 ▼

44	Карачаево-Черкесская Республика	Черкесск	-9,5 ▲	21,2 ▼
45	Кабардино-Балкарская Республика	Нальчик	-9,0 ▲	8,3 ▼
46	Республика Татарстан (Татарстан)	Казань	-7,5 ▲	4,3 ▼
47	Смоленская область	Смоленск	-7,4 ▲	11,3 ▼
48	Новосибирская область	Новосибирск	-7,0 ▲	0,8 ▼
49	Магаданская область	Магадан	-6,7 ▲	0,3 ▼
50	Нижегородская область	Нижний Новгород	-6,1 ▲	2,6 ▼
51	Самарская область	Самара	-5,5 ▲	3,7 ▼
52	Тюменская область (кроме Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа)	Тюмень	-5,1 ▲	35,4 ▼
53	Воронежская область	Воронеж	-4,8 ▲	0,8 ▼
54	Оренбургская область	Оренбург	-3,5 ▲	3,2 ▼
55	Ставропольский край	Ставрополь	-3,5 ▲	5,5 ▼
56	Новгородская область	Великий Новгород	-3,3 ▲	0,5 ▼
57	Чеченская Республика	Грозный	-3,0 ▲	6,0 ▼
58	Ярославская область	Ярославль	-2,6 ▲	8,6 ▼
59	Хабаровский край	Хабаровск	-2,5 ▲	1,9 ▼
60	Кировская область	Киров	-2,3 ▲	1,2 ▼
61	Республика Мордовия	Саранск	-2,3 ▲	1,1 ▼
62	Курская область	Курск	-2,3 ▲	4,0 ▼
63	Республика Дагестан	Махачкала	-2,3 ▲	7,4 ▼
64	Архангельская область (кроме Ненецкого автономного округа)	Архангельск	-1,2 ▲	0,8 ▼
65	Астраханская область	Астрахань	-1,2 ▲	4,2 ▼
66	Пермский край	Пермь	-1,2 ▲	2,8 ▼
67	Омская область	Омск	-0,8 ▲	3,4 ▼
68	Камчатский край	Петропавловск-Камчатский	-0,8 ▲	11,5 ▼
69	Республика Бурятия	Улан-Удэ	-0,6 ▲	4,7 ▼

70	Республика Хакасия	Абакан	-0,4 ▲	6,3 ▼
71	Чувашская Республика - Чувашия	Чебоксары	-0,1 ▲	1,3 ▼

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

* В таблице не приведены субъекты Российской Федерации и их административные центры, по которым отсутствуют данные для проведения расчетов.

** Субъекты упорядочены по возрастанию изменения КДЖ за 2024 год: от тех, где доступность жилья выросла больше всего, к тем, где она больше всего сократилась.

Только в 5 из 71 (7 %) рассмотренных регионов значение КДЖ выросло (доступность жилья снизилась) как в субъекте Российской Федерации, так и в его административном центре (**группа 1**). К ним относятся Томская область, Саратовская область, Ивановская область, Курганская область, Республика Алтай. Во всех таких пяти регионах в 2024 году снижение доступности жилья в центре было более значительно, чем по субъекту Российской Федерации в целом.

Во **вторую группу** входят 32 субъекта Российской Федерации из 71 рассмотренного региона (45 %), в которых значение КДЖ снизилось (доступность жилья увеличилась) в 2024 г. по сравнению с 2023 г. как в субъекте Российской Федерации в целом, так и в его столице (см. рисунок 9).

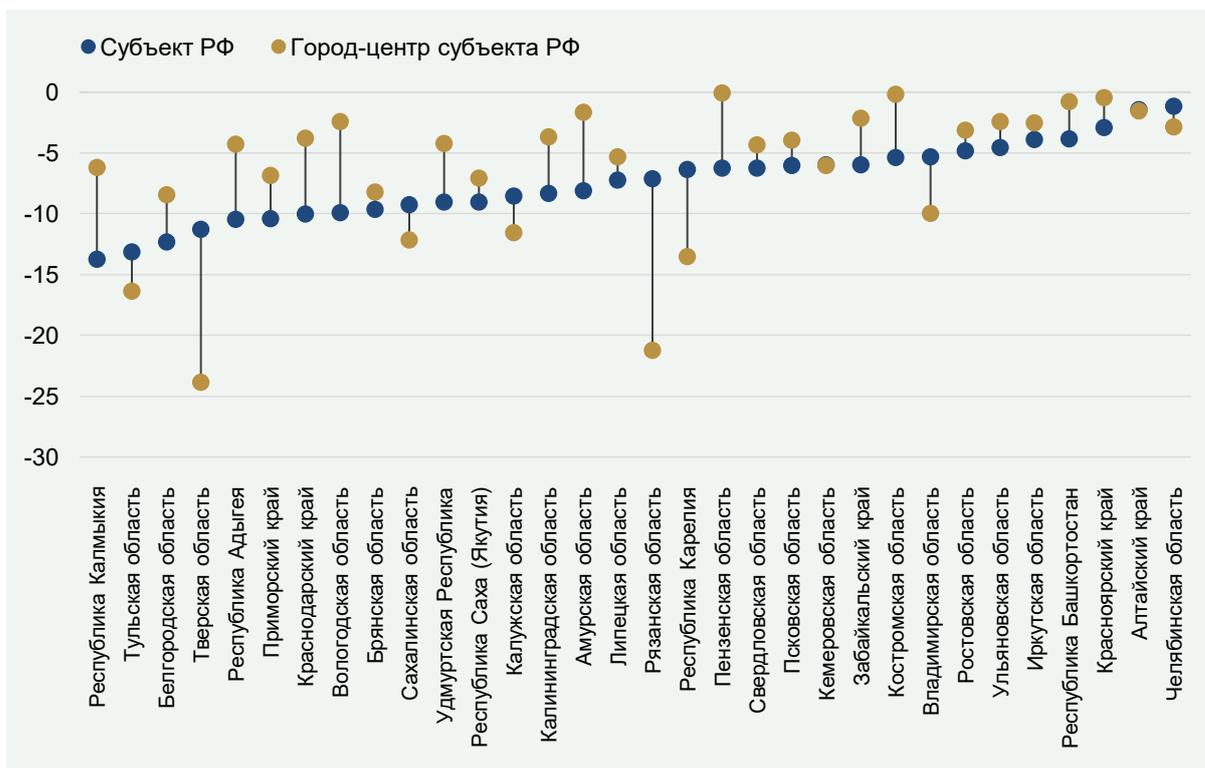


Рисунок 9 – Рост доступности жилья (снижение значения КДЖ) в 2024 г. по сравнению с 2023 г. в субъектах Российской Федерации при росте доступности жилья в соответствии с КДЖ также в его административном центре, изменение значения КДЖ в %

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Причем в 10 из регионов второй группы (Тульской, Тверской, Сахалинской, Калужской, Рязанской областях, Республике Карелия, Кемеровской Владимирской областях, Алтайском крае, Челябинской области) значение КДЖ за 2024 год снизилось (доступность жилья повысилась) больше в центральном городе, чем в субъекте Российской Федерации в целом. В остальных же 22 субъектах Российской Федерации рост доступности жилья по КДЖ, наоборот, превысил рост доступности жилья по КДЖ в его центральном городе. К таким субъектам относятся Республика Калмыкия, Республика Адыгея, Краснодарский край, Вологодская область, Удмуртская Республика, Калининградская область, Амурская область, Пензенская область, Костромская область и некоторые другие, где разрыв был менее значимым.

К третьей группе относится всего 2 региона - Республика Коми и Республика Марий Эл, где значение КДЖ выросло по субъекту Российской Федерации на 4 % (доступность жилья снизилась), а в столице аналогичный показатель, наоборот, снизился на 10 % и 5,6 % соответственно (доступность жилья повысилась). К последней, **четвертой группе** относятся субъекты Российской Федерации, где в 2024 году наблюдалось снижение КДЖ (рост доступности жилья) при росте значения КДЖ (снижении доступности жилья) в столицах таких субъектов Российской Федерации. В данную группу вошло 32 региона из 71 (45 %) рассмотренного субъекта Российской Федерации. Отдельно стоит выделить Орловскую область и Тюменскую область (без Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа), где значение КДЖ в административных центрах выросло (доступность жилья снизилась) на 70 % и 35 % соответственно на фоне снижения значения КДЖ (повышения доступности жилья) по субъекту Российской Федерации в целом.

3. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2010–2024 гг.

Фонд «Институт экономики города» начиная с 2018 года ведет мониторинг изменения значений КДЖ в 17 крупнейших городских агломерациях России на основе данных из открытых источников³⁶. Следует отметить, что методика расчета КДЖ в отношении крупнейших городских агломераций несколько отличается от методики расчета КДЖ в отношении России в целом, субъектов Российской Федерации и административных центров субъектов Российской Федерации. В отношении агломераций КДЖ рассчитывается как отношение медианной цены жилой единицы на рынке к

³⁶ Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г. Фонд «Институт экономики города», 2022 г. URL: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeraciyah_rossii_v_i_i_kv._2022_g.pdf (дата обращения: 1.02.2024).

медианному семейному доходу, рассчитываемому как произведение оценки медианного среднедушевого дохода на количество членов семьи (3 человека)³⁷. Данная методика ближе к стандартной международной методике.

Поскольку официальная статистика не предоставляет данные о ценах на жилье в отдельных муниципальных образованиях, то в рамках исследования ИЭГ проводятся собственные оценки медианных цен на жилье на основе открытых данных агрегаторов предложений жилья на продажу (до II кв. 2022 г. такие оценки строились на основе данных сайта «Домофонд» об объявлениях жилья на продажу в муниципальных образованиях; позднее для оценок использовались также данные сайта «Домклик»³⁸ о средних и медианных ценах на первичном и вторичном рынках жилья в муниципальных образованиях для расчета индексов изменения цен). Для интерпретации КДЖ в агломерациях также используется международная классификация рынков жилья по значениям показателя КДЖ, приведенная в таблице 1.

На момент публикации настоящего аналитического материала все необходимые для оценки КДЖ в разрезе агломераций данные о доходах населения за 2024 г. еще не были опубликованы, поэтому при использовании обычной методики в настоящем исследовании был сделан ряд допущений:

- поскольку данные о медианных среднедушевых и среднедушевых доходах в разрезе муниципальных образований Росстатом не публикуются, то медианный среднедушевой доход в агломерации оценивается как средневзвешенное по численности населения значение такого дохода в

³⁷ Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году. Фонд «Институт экономики города», 2019 г. С. 3-6. URL: http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_17_gorodskih_aglomeracijah_v_rossii_v_2019_g_1.pdf

³⁸ Аналитика рынка недвижимости и ипотеки России. Аналитический центр Домклик. URL: <https://blog.domclick.ru/obzor-rynka> (дата обращения: 20.04.2025)

муниципальных образованиях агломерации;

- медианный среднедушевой доход для каждого муниципального образования оценивается как произведение средней заработной платы работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)³⁹ в муниципальных образованиях в составе агломерации и коэффициентов соотношения среднедушевого дохода к средней заработной плате работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) и соотношения медианного среднедушевого дохода к среднедушевому доходу в соответствующих субъектах Российской Федерации⁴⁰;

- с учетом указанного выше предполагается, что соотношение между медианными среднедушевыми и среднедушевыми доходами в 2024 г. соответствует такому соотношению в 2023 г. (на момент подготовки исследования медианные среднедушевые доходы в разрезе субъектов опубликованы до 2023 г. включительно⁴¹);

- для агломераций, в состав которых входят города федерального значения Москва и Санкт-Петербург, оценка медианного среднедушевого дохода осуществляется в отношении муниципальных образований соответственно Московской и Ленинградской областей, а по Москве и Санкт-Петербургу используются непосредственно данные Росстата о медианных среднедушевых и среднедушевых доходах. Поскольку значения медианных среднедушевых доходов за 2024 год в данных городах еще не были доступны, то оценки таких показателей были рассчитаны как среднедушевые доходы в Москве и Санкт-Петербурге в 2024 году, умноженные на коэффициент разрыва между медианными среднедушевыми

³⁹ Аналогичный показатель по полному кругу организаций на муниципальном уровне Росстатом не публикуется.

⁴⁰ применение двух коэффициентов вместо одного (соотношения между медианным среднедушевым доходом и средней заработной платой) обусловлено доступностью данных – как правило, медианные среднедушевые доходы публикуются Росстатом с большим лагом, поэтому для оценки за отчетный период обычно первый указанный коэффициент рассчитывается на основе данных за отчетный период, а второй – за предыдущий)

⁴¹ Медиана среднедушевого денежного дохода (медианный среднедушевой доход) в целом по России и по субъектам Российской Федерации. Росстат (ФСГС). URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/NB_SMM_1-2-9.xlsx (дата обращения: 04.04.2025)

доходами и среднедушевыми доходами в соответствующем городе в 2023 году;

- поскольку на момент проведения исследования данные за IV квартал 2024 года о среднесписочной численности работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) и фонде заработной платы работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) по большинству муниципальных образований еще не были опубликованы, то оценка средней заработной платы в агломерации в IV квартале 2024 года была получена путем умножения средней заработной платой (без субъектов малого предпринимательства) в соответствующем субъекте Российской Федерации на коэффициент соотношения между средней заработной платой в агломерации и в субъекте Российской Федерации⁴² (значение такого коэффициента рассчитано по данным за I-III кв. 2024 г.). Такое соотношение в каждой агломерации, как показывают расчеты, довольно стабильно во времени.

В настоящем материале также обновлены значения КДЖ в крупнейших городских агломерациях за 2019-2023 г. с учетом опубликованных Росстатом актуализированных значений медианных среднедушевых и средней заработной плате в субъектах Российской Федерации (без субъектов малого предпринимательства) за 2019-2023 г., а также данных о фонде заработной платы и среднесписочной численности работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в муниципальных образованиях за IV квартал 2023 г.

В таблице 6 представлены оценки КДЖ за ретроспективный период 2018–2023 гг., а также оценки КДЖ в 2024 г.⁴³ Можно сделать выводы об общей тенденции снижения доступности жилья, оцениваемой как

⁴² Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в экономике с 2017 г. Росстат. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57824> (дата обращения: 04.04.2025)

⁴³ Значения КДЖ в большинстве крупнейших агломераций ниже, чем приведенные выше оценки КДЖ по России и субъектам Российской Федерации, в первую очередь в связи с тем, что методика оценки КДЖ для агломераций основана на использовании медианной цены квартиры, которая ниже средней цены квартиры с общей площадью 54 кв. м

соотношение цен на жилье и доходов населения, в крупнейших агломерациях. Если в 2018 году рынки жилья 15 агломераций относились к типу «жилье доступно», то в 2024 – ни одной из агломераций. В 10 агломерациях рынки жилья относятся к типу «жилье не очень доступно», а еще в 7 агломерациях – «приобретение жилья серьезно осложнено». При этом значение КДЖ в медианной агломерации в 2024 г. достигло 3,8, в то время как в 2018 г. аналогичный показатель был равен 2,4. По предварительным оценкам, в 2024 г. доступность жилья в целом по крупнейшим агломерациям снизилась по сравнению с 2023 г. (незначительный рост КДЖ в медианной агломерации на 2,2%).

**Таблица 6 – Коэффициент доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России*
(агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за 2024 г.)**

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	Уровень доступности жилья по международной классификации по данным за 2024 г.
1	Екатеринбургская	2,0	2,3	2,6	2,9	3,0	3,1	3,1	Жилье не очень доступно
2	Краснодарская	1,9	2,2	2,3	2,9	3,3	3,7	3,3	Жилье не очень доступно
3	Новосибирская	2,4	3,1	3,3	3,7	3,9	3,7	3,5	Жилье не очень доступно
4	Воронежская	2,1	2,4	2,6	3,2	3,4	3,6	3,5	Жилье не очень доступно
5	Ростовская	2,4	2,7	2,7	3,1	3,4	3,4	3,5	Жилье не очень доступно
6	Пермская	2,3	2,8	2,9	3,4	3,6	3,6	3,6	Жилье не очень доступно
7	Самарско-Тольяттинская	2,4	2,8	2,7	2,8	3,1	3,6	3,6	Жилье не очень доступно
8	Нижегородская	2,1	2,6	2,8	3,4	3,7	3,8	3,8	Жилье не очень доступно
9	Челябинская	2,3	2,5	2,4	2,6	2,9	3,6	3,8	Жилье не очень доступно
10	Владивостокская	2,6	3,7	4,1	4,4	4,1	3,9	3,8	Жилье не очень доступно
11	Уфимская	2,7	3,2	3,3	3,7	3,7	3,6	4,0	Приобретение жилья серьезно осложнено
12	Московская	3,4	3,8	4,2	4,9	5,0	4,7	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
13	Саратовская	2,3	2,6	2,6	3,0	3,7	3,8	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
14	Красноярская	2,6	3,2	3,4	3,8	3,9	4,1	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
15	Санкт-Петербургская	3,9	4,1	4,5	5,0	5,1	5,1	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
16	Волгоградская	2,7	2,9	2,9	3,1	3,4	4,3	4,5	Приобретение жилья серьезно осложнено
17	Казанская	2,7	3,4	3,5	4,2	4,7	5,1	4,6	Приобретение жилья серьезно осложнено

Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации	2,4	2,8	2,9	3,4	3,7	3,7	3,8	Жилье не очень доступно
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------------------------

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о среднедушевых доходах населения, медианных среднедушевых доходах населения, среднемесячной номинальной начисленной заработной плате работников и открытым данным о предложениях жилья на продажу.

*Значения за 2019-2023 гг. пересмотрены с учетом актуализации данных Росстата о медианных среднедушевых доходах и средней заработной плате в субъектах Российской Федерации за 2019-2023 гг. Оценка в 2024 г. сделана на основе соотношения среднедушевых доходов и медианных среднедушевых доходов по данным за 2023 год, а также соотношения взвешенной среднемесячной заработной платы работников по агломерации и среднемесячной заработной платы работников в соответствующем субъекте в 2024 году.

В 2024 году мы видим, что доступность жилья в соответствии с КДЖ возросла относительно 2023 года в 7 крупнейших агломерациях (в Краснодарской, Новосибирской, Воронежской, Владивостокской, Московской, Санкт-Петербургской, Казанской), в то время как в 6 (в Ростовской, Челябинской, Уфимской, Саратовской, Красноярской и Волгоградской) она незначительно снизилась, а в 4 (в Екатеринбургской, Пермской, Самарско-Тольяттинской и Нижегородской) – не изменилась.

Значительный рост доступности жилья в Санкт-Петербургской агломерации (более чем на 15 %) был обусловлен тем, что медианные среднедушевые доходы населения данной агломерации выросли за год на 20% на фоне стабильных медианных цен на жилье. В результате в 2024 году Санкт-Петербургская агломерация перешла из группы «жилье не доступно» в группу «приобретение жилья серьезно осложнено» с итоговым значением 4,3, которое соответствует уровню 2019 г. Казанская агломерация благодаря заметному росту медианных доходов (+16 %) по сравнению со слабо положительным ростом медианных цен на жилье (+3 %) по аналогии с Санкт-Петербургской агломерацией перешла в группу рынков с более высокой доступностью жилья (из типа рынка «приобретение жилья существенно осложнено» в тип рынка «жилье не очень доступно»).

Аналогичная динамика (однако без изменения группы рынка), когда рост медианных доходов превышал рост цен на жилье (более чем на 10%), наблюдалась в Московской и Краснодарской агломерациях. В Московской агломерации медианные доходы за 2024 год выросли на 21 %, в то время как медианные цены на жилье выросли за аналогичный период лишь на 4,7 %. В Краснодарской агломерации рост медианных среднедушевых доходов населения в 2024 году был максимальным среди рассмотренных агломераций (+26 %), при этом рост медианных цен на жилье составил 12%.

В Уфимской и Саратовской агломерациях ситуация обратная – они перешли в группу со сравнительно более низкой доступностью жилья, где значение КДЖ превышает 4,0. Например, в Уфимской агломерации

медианные цены на жилье за 2024 год выросли на 29 %, а медианные среднедушевые доходы за аналогичный период – на 15 %. Аналогичная динамика между приростом медианных цен на жилье и доходов наблюдалась в Саратовской агломерации (19 % против 10 % соответственно).

По предварительным итогам 2024 года в большинстве агломераций (в 10 из 17) рынки жилья относятся к типу «жилье не очень доступно», в остальных агломерациях (Уфимской, Московской, Саратовской, Красноярской, Санкт-Петербургской, Волгоградской и Казанской) - «приобретение жилья серьезно осложнено».

В таблице 7 для сравнения приведены оценки КДЖ в 14 зарубежных городских агломерациях разного размера, которые проводятся в рамках обследования Demographia⁴⁴ и на портале NUMBEO⁴⁵. Как видно из таблицы 8, значения КДЖ существенно выше (доступность жилья ниже), чем в крупнейших агломерациях России. Это, в первую очередь, связано и с большей площадью жилья в зарубежных агломерациях, относительно которых проводится расчет значения КДЖ (например, портал NUMBEO для расчета медианной стоимости квартиры при оценке КДЖ использует одну и ту же площадь 90 кв. м во всех рассматриваемых городах, которая умножается на медианную цену 1 кв. м общей площади жилья⁴⁶).

Таблица 7 – Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2010–2023 гг.⁴⁷

Агломерация	2010 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Нью-Йорк	6,1	5,5	5,4	5,9	7,1	7,1	7,0
Лондон	7,2	8,3	8,2	8,6	8,0	8,7	8,1
Сингапур	-	4,6	4,6	4,7	5,8	5,3	3,8

⁴⁴ Demographia International Housing Affordability Survey. Center for Demographics and Policy, Chapman University. – 2024. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf> (дата обращения 22.12.2024)

⁴⁵ Property Prices. NUMBEO. URL: <https://www.numbeo.com/property-investment/> (дата обращения: 17.04.2025)

⁴⁶ About Property Value and Investment Indexes. NUMBEO. URL: https://www.numbeo.com/property-investment/indicators_explained.jsp (дата обращения: 17.04.2025)

⁴⁷ Для расчета значений КДЖ используются данные на III квартал соответствующего года.

Гонконг	11,4	20,9	20,8	20,7	23,2	18,8	16,7
Торонто	5,1	8,3	8,6	9,9	10,5	9,5	9,3
Дублин	4,8	4,8	4,7	5,4	5,7	5,1	4,8
Окленд	6,4	9,0	8,6	10,0	11,2	10,7	8,2
Мельбурн	9,0	9,7	9,5	9,7	12,1	9,9	9,8

Источник: Cox W. (2021-2024). Demographia international housing affordability; Cox W., Pavletich H. (2019-2020). Demographia international housing affordability; Cox W., Pavletich H., Kotkin J. (2011). Demographia international housing affordability. URL: <http://www.demographia.com/db-dhi-index.htm> (Дата обращения: на период подготовки отчета).

При этом, если сопоставить полученные оценки КДЖ по российским крупнейшим городским агломерациям и зарубежным агломерациям за 2023 г. (таблицы 4 и 8), то можно сделать вывод о сохранении более высокой доступности жилья стандартного для России жилья (54 кв. м общей площади на семью из 3 человек) по сравнению с зарубежными рынками и соответствующим им стандартам площади жилья.

Заключение

Последние несколько лет (2020–2024 гг.) рынки жилья субъектов Российской Федерации, их административных центров, а также крупнейших городских агломераций сопровождались различными шоками и мерами по противодействию таким шокам. Прежде всего, это привело к перелому устойчивого тренда на повышение доступности жилья, который по России в целом наблюдался до 2019 г., и снижению доступности жилья в 2020–2023 гг.

В 2024 г. по России в целом и в большинстве субъектов Российской Федерации наметилась положительная тенденция роста фундаментальной доступности жилья (соотношения цены жилой единицы и годового дохода домохозяйства) относительно 2023 года, что связано с замедлением темпов роста цен на рынке жилья в сравнении с существенным ускорением темпов роста доходов населения. 2024 год также характеризовался некоторым повышением доступности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов за счет реализации льготных ипотечных программ, доля которых в выдаче ипотечных кредитов составила 70 %.

Однако, в связи с прекращением с 1 июля 2024 года самой масштабной льготной программы на первичном рынке жилья доступность к льготным кредитам существенно сократилась. Если же оценивать значения показателей ДС и ИДПЖ в 2024 году только в части доступности приобретения жилья с помощью рыночной ипотеки, то по сравнению с 2020 годом, когда доля рыночной ипотеки составляла 70 %, доступность снизилась более чем существенно: показатель ДС снизился с 54 % до 22 %, а показатель ИДПЖ – с 131 % до 71 %.

Как неоднократно отмечалось в наших публикациях, для получения адекватных и состоятельных выводов об уровне и динамике доступности жилья необходимо анализировать локальные рынки жилья городов и городских агломераций, поскольку средние значения по стране и по регионам в целом содержат в себе оценки даже не десятков, а сотен различных локальных рынков, разнонаправленные тенденции на которых при усреднении просто погашают

друг друга. К сожалению, оценить доступность жилья на таких локальных рынках можно только по показателю КДЖ, так как для оценки показателей доступности приобретения жилья с помощью ипотеки отсутствуют доступные данные об условиях ипотечного жилищного кредитования и о распределении населения по уровню среднедушевых денежных доходов на уровне городов и муниципальных образований.

Проведенные оценки показали, что в подавляющем большинстве центров субъектов Российской Федерации фундаментальная доступность жилья, измеряемая КДЖ, в 2021–2024 гг. снизилась. Однако, если говорить о динамике именно в 2024 г. по отношению к 2023 г., то в половине региональных столиц, по которым доступны данные, наблюдался рост, а в половине – снижение доступности жилья. Что касается крупнейших городских агломераций, то в целом в 2024 г. фундаментальная доступность жилья незначительно снизилась по сравнению с 2023 г. (значение КДЖ в медианной агломерации возросло с 3,7 до 3,8). При этом в 7 из 17 агломераций рост доходов в 2024 г. превысил рост цен на жилье, что способствовало повышению доступности жилья.

Во второй половине 2024 г. Банком России запущены меры по ужесточению денежно-кредитной политики (рост ключевой ставки до запретительных значений), действие которых в 2025 году пока сохраняется. Это привело к значительному снижению доступности рыночных ипотечных продуктов, что вкупе с прекращением масштабной государственной программы субсидирования ставок по ипотеке на первичном рынке жилья привело к охлаждению спроса на жилье и ожидаемому торможению цен на рынке.

Таким образом, можно констатировать, что фактически рост доходов населения за 2023 и 2024 гг. (в среднем по России – на 39 %) компенсировал рост цен на жилье в этот период (в среднем по России – на 18 %). Представляется, что в настоящее время наиболее активные рынки жилья в стране (городов и городских агломераций) переживают переход в новое, более эффективное равновесие по отношению к доходам населения. Важно

обеспечить устойчивость такого нового равновесия и не допустить новый виток ускоренного роста цен на жилье по отношению к росту доходов граждан. Это, безусловно, позволит не только создать возможности для самостоятельного улучшения жилищных условий гражданами с использованием рыночных ипотечных продуктов (при условии стабилизации инфляции и снижении ключевой ставки), но и эффективно реализовывать государственные программы по жилищному обеспечению льготных категорий граждан, в том числе муниципальных очередников, граждан, переселяемых из аварийного жилья, детей-сирот и граждан других категорий, жилищная поддержка которых гарантируется законом.