

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ
АГЛОМЕРАЦИЯХ РОССИИ В 2020 - 2021 ГГ.**

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

2021

Фонд «Институт экономики города» начиная с 2018 года ведет ежеквартальный мониторинг изменения значений коэффициента доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России на основе данных из открытых источников. Результаты последнего мониторинга были опубликованы в декабре 2020 года, когда была проведена оценка влияния процессов, связанных с пандемией коронавируса, на доступность жилья в 1 - 3 кв. 2020 г.¹ В данной аналитической записке приведены результаты расчета коэффициента доступности жилья по 17 крупнейшим агломерациям России по последним имеющимся данным (за весь 2020 г. и 1 - 3 кв. 2021 г.).

Коэффициент доступности жилья (КДЖ) отражает соотношение рыночной стоимости жилья и доходов населения. Этот показатель рассчитывается как отношение медианной цены квартиры на рынке (то есть половина сделок с квартирами имеют цену ниже медианной, а вторая половина – выше) к годовому семейному доходу. Другими словами, КДЖ представляет собой количество лет, за которое семья из трех человек сможет накопить на квартиру при условии сбережения всех своих доходов. Значения данного показателя интерпретируются следующим образом: чем меньше значение КДЖ, тем выше доступность жилья.

Доход семьи рассчитывается как произведение медианного среднедушевого дохода на 3. Для расчета медианного среднедушевого дохода используются данные Базы данных показателей муниципальных образований Росстата². Для оценки медианной цены квартиры используются данные объявлений о продаже недвижимости из открытых источников. Подробная методология оценки коэффициента доступности жилья описана в исследовании 2019 года³.

¹ Исследование «Доступность жилья и корона-кризис в крупнейших российских и зарубежных городских агломерациях». Доступ по ссылке: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/korona-krizis_otchet.pdf

² https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm

³ Исследование «Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году». Доступ по ссылке:

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_17_gorodskih_aglomeracijah_v_rossii_v_2019_g_1.pdf

На момент подготовки данной аналитической записки все необходимые статистические данные были опубликованы Росстатом только за 1 и 2 кв. 2021 года. Для 3 кв. 2021 г. была проведена оценка значения КДЖ исходя из предпосылки, что медианные доходы населения в городских агломерациях в 3 кв. 2021 г. выросли такими же темпами, как среднедушевые доходы по стране в целом.

Если рассматривать динамику коэффициента доступности жилья в медианной агломерации (то есть в той агломерации, относительно КДЖ в которой этот показатель в 8 агломерациях был выше, а в других 8 – ниже), то с 2018 года среднегодовой показатель возрастал с 2,5 в 2018 г. до 2,6 в 2019 г. В 1 - 2 кв. 2020 г. показатель вырос до 2,9, но в целом за 2020 г. составил 2,7, что несколько выше уровня 2019 г., а в 1 и 2 кв. 2021 г. показатель составил 3,3 и 3,1 соответственно. Оценка на 3 кв. 2021 г. также составила 3,1 (см. таблицу 1).

Существует международная классификация по методике Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат) уровня доступности жилья в зависимости от значения КДЖ (см. таблицу 2).

Таблица 1. Классификация рынков жилья по критерию доступности

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

Источник: <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

Таким образом, с 2018 г. по 2020 г. коэффициент доступности жилья в медианной агломерации из 17 рассмотренных имел значение меньше 3, то есть, в соответствии с такой международной

классификацией жилья в крупнейших агломерациях России можно было считать доступным. Однако, в 1 - 3 кв. 2021 г. значение коэффициента превысило 3, то есть жилье по указанной шкале считается не очень доступным.

При этом в 2020 году было 10 агломераций (12 в 2019 г.), где жилье было «доступно» в соответствии с международной классификацией, 5 агломераций (3 в 2019 г.), где жилье было «не очень доступно» и 2 агломерации (2 в 2019 г.), где «приобретение жилья серьезно осложнено». В 3 квартале 2021 года уже только в 6 агломерациях «жилье доступно», в 7 агломерациях – «не очень доступно», в 2 агломерациях - «приобретение жилья серьезно осложнено» и еще в 2 агломерациях - «жилье существенно недоступно». То есть в 2021 году доступность жилья продолжает снижаться, сохраняется тренд, начавшийся в 2020 г.

Отметим, что конец 2019 г. ознаменовался историческим минимумом значения коэффициента доступности жилья (то есть максимальной доступностью жилья, измеряемой показателем КДЖ), сохранить который на этом уровне даже и без пандемии было довольно сложно. Однако, в начале 2020 г. ситуация в экономике начала меняться, что оказало влияние на тренды доступности жилья в крупнейших городских агломерациях.

Впервые за последние годы в 2020 г. в агломерациях наблюдается разнонаправленная динамика доступности жилья (до 2020 г. во всех агломерациях наблюдался устойчивый рост доступности жилья⁴). Так в 3 кв. 2020 г. доступность жилья выросла по сравнению с 1 - 2 кв. 2020 г. в 9 агломерациях, а в 4 кв. 2020 г. по сравнению с 3 кв. 2020 г. уже в 14 агломерациях. Отметим, что поквартальная динамика КДЖ является достаточно волатильной, что в том числе объясняется сезонным фактором на

⁴ Косарева Н.Б., Полиди Т.Д. Доступность жилья в России и за рубежом. Вопросы экономики. 2019;(7):29-51. Доступно по ссылке:

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/voprosy_ekonomiki_kosareva_polidi.pdf;

Исследование «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненное Фондом «Институт экономики города» по заказу АО «ДОМ.РФ». Доступно по ссылке: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dom_rf_broshyura.pdf,

рынках жилья, но даже в целом за 2020 г. по сравнению с 2019 г. доступность жилья снизилась в 11 агломерациях. Но в 1 кв. 2021 г. доступность жилья снизилась уже во всех рассматриваемых агломерациях. Во 2 и 3 кв. 2021 г. доступность жилья немного увеличилась по сравнению с 1 кв. 2021 г. в 15 агломерациях, но все равно осталась на более низком уровне, чем в 2020 г.

Таблица 1. Коэффициенты доступности жилья (агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за 3 квартал 2021 года)

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

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

Следует отметить, что в 2020 году доступность жилья понизилась и в большинстве крупнейших зарубежных агломераций. При этом, если сопоставить полученные оценки в отношении российских агломераций с последними данными о коэффициенте доступности жилья в крупнейших зарубежных агломерациях, то видно, что для большинства городских агломераций России сохраняется более высокая доступность жилья, несмотря на значительный рост цен на жилье в 2020 г. и стагнацию доходов населения. Исключения составляют Московская и Санкт-Петербургская агломерации, доступность жилья в которых находится на уровне Нью-Йорка, Сингапура и Дублина (см. таблицу 3).

Таблица 3. Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2020 г.

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

Источник: Cox W., Pavletich H. (2021). 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>

Рост цен на жилье в 2020 - 2021 гг., как отмечалось в предыдущем отчете Фонда ИЭГ⁵, свидетельствует о наличии факторов ценообразования на рынках жилья крупнейших агломераций, не связанных с фундаментальными факторами спроса на жилье (доходы и жилищная потребность). Среди таких факторов особо выделяется предложение ипотеки по нерыночным низким ставкам, но ужесточение условий программы льготной ипотеки в июне 2021 г.⁶ уже в июле – августе 2021 г. привело к снижению спроса граждан на льготные ипотечные жилищные кредиты на первичном рынке жилья (объем

⁵ https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/korona-krizis_otchet.pdf

⁶ <http://static.government.ru/media/files/X1qyRAp9Gu2MGmpf18XaGJibH9BvjZF1.pdf>

выданных ипотечных жилищных кредитов сократился со 186 млрд руб. в июне 2021 г. до 62 млрд. руб. в июле 2021 г. и до 35 млрд руб. в августе⁷).

Можно сделать вывод, что ажиотажный спрос на жилье и ипотеку (в первую очередь на первичном рынке жилья), начавшийся в 2020 г., начинает снижаться, и в целом рынок ипотечного жилищного кредитования начал подстраиваться к уровню инфляции и ключевой ставки. В целом экономика страны восстанавливается после кризиса 2020 г. В частности, если в 1 кв. 2021 г. наблюдалось снижение реальных доходов населения (96,5% к 1 кв. 2020 г. по стране в целом), то во 2 кв. 2021 г. реальные доходы начали расти (108,5% ко 2 кв. 2020 г. по стране в целом), хотя в 3 кв. 2021 г. темпы роста реальных доходов несколько снизился (107,6% к 3 кв. 2020 г. по стране в целом)⁸.

Таким образом, можно предположить, что стабилизация спроса на жилье и ипотеку и, как следствие, замедление темпов роста цен на жилье, а также рост доходов населения приведут к стабилизации показателя доступности жилья. Но необходимо учитывать, что наблюдаемые в 3 кв. 2021 г. значения коэффициента доступности жилья в крупнейших российских городских агломерациях существенно выше значений прошлых лет. При этом рынок жилья большинства агломераций теперь характеризуется как «не очень доступный» или «приобретение жилья серьезно осложнено», что говорит об ухудшении возможностей граждан по покупке жилья.

⁷ Расчет по данным ДОМ.РФ: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/privilege-mortgage/>

⁸ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>