

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»)

2022

Фонд «Институт экономики города» начиная с 2018 года ведет мониторинг изменения значений коэффициента доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России на основе данных из открытых источников. Последние результаты 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 гг.¹ В данной аналитической записке приведены результаты расчета коэффициента доступности жилья по 17 крупнейшим агломерациям России по последним имеющимся данным за 2021 г., в том числе по кварталам.

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 доходу семьи из 3 человек. 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_aglomerciyah_v_rossii_v_2019_g_1.pdf

На момент подготовки данной аналитической записки все необходимые статистические данные были опубликованы Росстатом за 1 - 4 кварталы 2021 года, за исключением данных о фонде оплаты труда в муниципальных образованиях Санкт-Петербургской и Владивостокской агломераций за 4 кв. 2021 г. В связи с этим оценка значения КДЖ в этих агломерациях за 4 кв. 2021 г. была проведена исходя из предположения, что медианные доходы населения в этих двух агломерациях в 4 кв. 2021 г. выросли такими же темпами, как среднедушевые доходы в соответствующих субъектах Российской Федерации.

Если рассматривать динамику среднегодового значения КДЖ 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 КДЖ в такой медианной агломерации постоянно увеличивался: с 2,5 в 2018 г. до 3,0 в 2021 г. (2019 г. – 2,6; 2020 г. – 2,7) (см. таблицу 1).

Отметим, что, несмотря на то, что в целом за 2019 г. значение КДЖ в медианной агломерации было выше, чем в 2018 г., но в 4 кв. 2019 г. было зафиксировано минимальное значение КДЖ в медианной агломерации за весь период наблюдений – 2,2. Сохранить высокую доступность жилья на таком уровне даже и без пандемии было довольно сложно. Однако, в начале 2020 г. ситуация в экономике начала меняться, что оказало отрицательное влияние на тренды доступности жилья в крупнейших городских агломерациях: в 2020 г. по сравнению с 2019 г. доступность жилья снизилась в 11 агломерациях, а в 2021 г. по сравнению с 2020 г. - во всех 17 агломерациях.

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

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

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

Поквартальная динамика КДЖ является достаточно волатильной, что в том числе объясняется сезонным фактором на рынках жилья. В 2021 г. поквартальные значения КДЖ в медианной агломерации составляли: 1 кв. - 3,3; 2 кв. и 3 кв. - 3,1; 4 кв. – 2,9 (см. таблицу 1). Таким образом, несмотря на некоторое улучшение значения показателя в 4 кв. 2021 г., КДЖ в медианной агломерации все равно увеличился по сравнению со значением за 2020 г.

В 1 кв. 2021 г. значения КДЖ увеличились по сравнению с 2020 г. во всех агломерациях. По итогам 2021 г. в 15 агломерациях (за исключением Краснодарской и Казанской агломераций) значения показателя КДЖ снизились по сравнению с 1 кв., но все равно остались выше значения за 2020 г.

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

Таблица 2. 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>

С 2018 г. по 2020 г. коэффициент доступности жилья в медианной агломерации из 17 рассмотренных имел значение меньше 3, то есть, в соответствии с международной классификацией, жилье в такой агломерации можно было считать доступным. Однако, в 2021 г. значение КДЖ в медианной

агломерации достигло 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 (также 2 в 2019 г.), где «приобретение жилья серьезно осложнено». В 2021 г. уже только в 8 агломерациях «жилье доступно», в 5 агломерациях – «не очень доступно», в 4 агломерациях - «приобретение жилья серьезно осложнено». **То есть в 2021 году доступность жилья в крупнейших городских агломерациях продолжает снижаться.**

Следует отметить, что в 2020 году доступность жилья снизилась и в большинстве крупнейших зарубежных агломераций, в 2021 г. этот тренд продолжился. 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 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

Городская агломерация	Коэффициент доступности жилья, Demographia	
	2020 г.	2021 г.
Нью-Йорк	5,9	7,1
Лондон	8,6	8,0
Сингапур	4,7	5,8
Гонконг	20,7	23,2
Торонто	9,9	10,5
Дублин	5,4	5,7

Источник: Cox W., Pavletich H. (2022). Demographia International Housing Affordability Survey. URL:

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

Авторы отчета Demographia отмечают, что поскольку пандемия и карантин продолжаются уже два года, то продолжается перемещение домохозяйств из густонаселенных городских кварталов в пригородные и более отдаленные районы с более просторными индивидуальными домами, часто с большими дворами (садами), следствием чего стал беспрецедентный рост цен на многих рынках. В результате многие домохозяйства с низким и средним доходом, которые уже пострадали от отрицательных последствий роста цен на жилье, столкнутся с дальнейшим снижением уровня жизни⁴.

Основными факторами снижения доступности жилья в крупнейших российских агломерациях в 2020 и 2021 г. был существенный рост цен на жилье во втором полугодии 2020 г. и первом полугодии 2021 г. Как ранее отмечалось в отчете Института экономики города⁵, среди факторов такого роста цен в том числе были факторы, не связанные с фундаментальными факторами спроса и предложения на рынках жилья. Среди таких факторов особо выделяется предложение ипотеки на первичном рынке жилья по нерыночным низким ставкам. Ужесточение условий программы льготной ипотеки в июне 2021 г.⁶ уже в июле – августе 2021 г. привело к снижению спроса граждан на льготные ипотечные кредиты на первичном рынке жилья (объем выданных льготных ипотечных жилищных кредитов сократился с 186 млрд руб. в июне 2021 г. до 62 млрд. руб. в июле 2021 г. и до 35 млрд руб. в августе⁷).

В 2021 г. экономика страны активно восстанавливалась 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 снизились

⁴ Cox W., Pavletich H. (2022). Demographia International Housing Affordability Survey. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>

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

⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1060.

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

(107,6% к 3 кв. 2020 г. по стране в целом)⁸. Если во втором полугодии 2020 г. объем выданных ипотечных жилищных кредитов вырос на 87% по сравнению с первым полугодием 2020 г., то во втором полугодии 2021 г. рост составил всего 11% по сравнению с первым полугодием 2021 г.⁹

Таким образом, в условиях конца 2021 г. – начала 2022 г. можно было ожидать, 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 экономические и обстоятельства в 2022 году продолжают меняться и в условиях действующих санкций высок риск снижения доходов населения в 2022 г. В 2022 г. уже два раза менялись условия программы поддержки ипотеки¹⁰. Условия льготной ипотеки, применяемые с 1 мая 2022 г. (процентная ставка – 9%), могут вновь оказать проинфляционное влияние на цены на жилье. В такой ситуации сделать сегодня какой-либо прогноз о ценах на жилье, доходах населения и доступности жилья достаточно сложно.

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

⁹ Расчет по данным Банка России: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

¹⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 29 марта 2022 г. № 508; постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 г. № 806.