

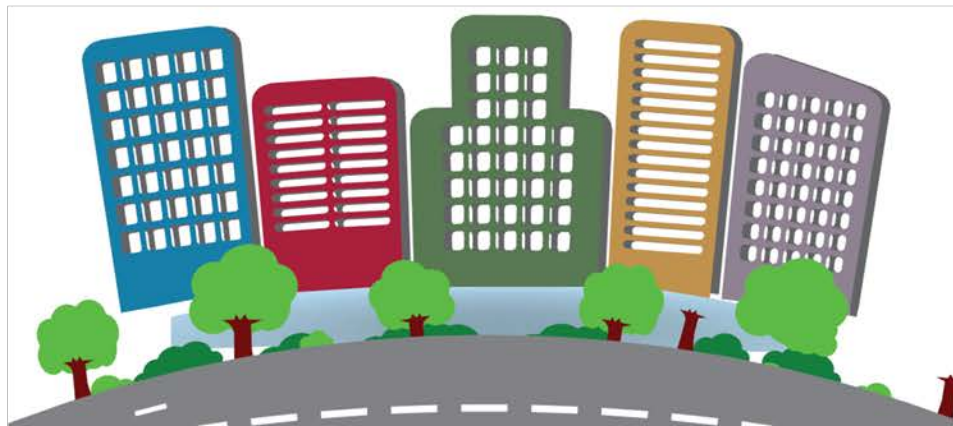


ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

ДИСКУССИОННЫЙ КЛУБ 4 февраля 2020 г.

Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России: достижения и вызовы на будущее

*Т.Д. Полиди,
исполнительный директор Фонда «Институт экономики города»*



Коэффициент доступности жилья – фундаментальный индикатор доступности жилья

- Коэффициент доступности жилья (КДЖ) по зарубежным методикам рассчитывается как отношение медианной рыночной стоимости квартиры к медианным доходам домохозяйства за год
- В России в связи с отсутствием необходимых статистических данных используются средняя рыночная стоимость квартиры в 54 кв. м и средние доходы семьи из 3 человек
- Согласно методике Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат), существует общепринятая классификация рынков жилья по критерию доступности:

Категория рынка	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



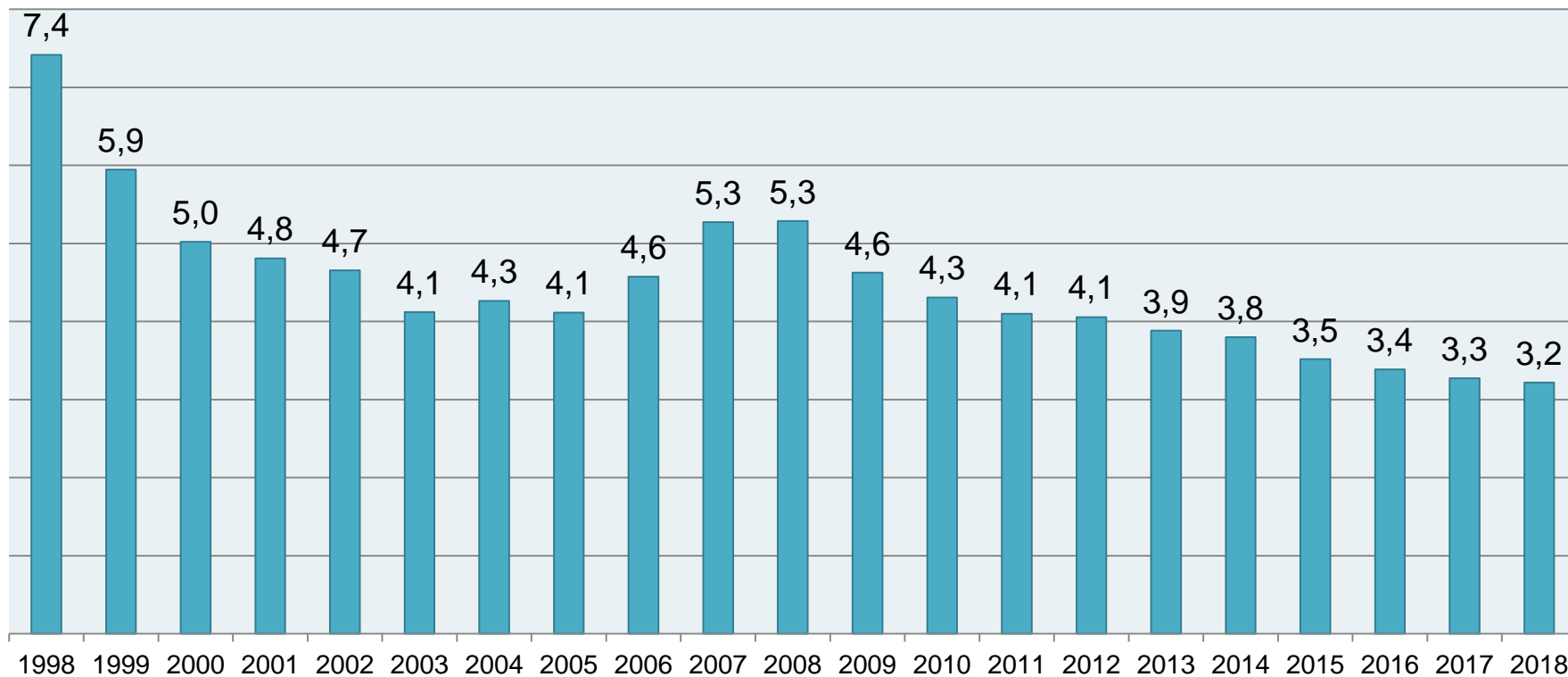
Demographia Housing Affordability Survey (публикуется с 2005 года)

- **Demographia Housing Affordability Survey** включает обзор более 300 рынков жилья (в границах агломераций различного размера) в 8 странах мира: Великобритания, США, Канада (Гонконг), Китай, Австралия, Новая Зеландия, Ирландия, Япония, Сингапур
- В обзоре представлен анализ только одного индикатора доступности жилья (Median Multiple), позволяющего измерить макроэкономические тенденции отношения цен на жилья и доходов населения в средне и долгосрочном периоде
- Выпуск 2020 г. посвящен:
 - проблеме влияния снижения доступности жилья в странах ОЭСР на сокращение доходов сжати среднего класса
 - важности сокращения градостроительных ограничений для увеличения жилищного строительства



Доступность приобретения жилья в России в 1998 – 2018 г. (российская методика)

Коэффициент доступности жилья (отношение цен и доходов), лет



* Коэффициент доступности жилья (*housing price to income ratio*) рассчитан 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.



Динамика коэффициента доступности жилья в крупнейших российских городских агломерациях по методологии ООН-Хабитат, 2010-2018 гг.

№.	Агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет (2018 год)	Прирост показателя, лет (2010–2018 годы)	Уровень доступности жилья (2018 год)	Тенденция 2010–2018 годов
1	Санкт-Петербургская	4,1	-2,3	Приобретение жилья серьезно осложнено	Значительное повышение доступности жилья
2	Московская	4,0	-1,3		Умеренное повышение доступности жилья
3	Казанская	3,1	-0,7	Жилье не очень доступно	Умеренное повышение доступности жилья
4	Красноярская	2,8	-0,4	Жилье доступно	Умеренное повышение доступности жилья
5	Волгоградская	2,7	-0,7		Умеренное повышение доступности жилья
6	Владивостокская	2,7	-1,4		Значительное повышение доступности жилья
7	Уфимская	2,7	-0,1		Незначительное повышение доступности жилья
8	Новосибирская	2,6	-1,6		Значительное повышение доступности жилья
9	Самарско-Тольяттинская	2,5	-1,3		Значительное повышение доступности жилья
10	Ростовская	2,4	-1,1		Значительное повышение доступности жилья
11	Саратовская	2,4	-0,8		Умеренное повышение доступности жилья
12	Пермская	2,3	0,0		Незначительное повышение доступности жилья
13	Челябинская	2,3	-0,3		Умеренное повышение доступности жилья
14	Нижегородская	2,2	-1,0		Значительное повышение доступности жилья
15	Воронежская	2,1	-1,2		Значительное повышение доступности жилья
16	Екатеринбургская	2,1	-0,6		Умеренное повышение доступности жилья
17	Краснодарская	1,9	-0,7		Умеренное повышение доступности жилья

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2018 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2018 г.).



Оценка коэффициента доступности жилья в крупнейших российских городских агломерациях по методологии ООН-Хабитат, 2019 год

№00	Агломерация	Медианная цена, руб., 3 кв. 2019 год	Медианный среднедушевой доход, руб. в месяц, 3 кв. 2019 года	Коэффициент доступности жилья, лет, 3 кв. 2019 года	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
1	Московская	6 848 570	45 577	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
2	Санкт-Петербургская	5 012 939	32 878	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
3	Казанская	3 549 341	29 690	3,3	Жилье не очень доступно
4	Красноярская	2 570 000	21 551	3,3	Жилье не очень доступно
5	Владивостокская	4 133 342	35 415	3,2	Жилье не очень доступно
6	Пермская	2 500 000	23 498	3,0	Жилье доступно
7	Волгоградская	2 172 967	22 393	2,7	Жилье доступно
8	Уфимская	3 035 067	31 587	2,7	Жилье доступно
9	Новосибирская	2 840 000	29 995	2,6	Жилье доступно
10	Челябинская	1 850 000	20 300	2,5	Жилье доступно
11	Самарско-Тольяттинская	2 300 000	25 259	2,5	Жилье доступно
12	Ростовская	2 450 000	28 122	2,4	Жилье доступно
13	Саратовская	1 854 987	22 537	2,3	Жилье доступно
14	Екатеринбургская	2 738 333	34 582	2,2	Жилье доступно
15	Нижегородская	2 606 667	33 431	2,2	Жилье доступно
16	Воронежская	2 240 000	29 185	2,1	Жилье доступно
17	Краснодарская	2 448 333	34 712	2,0	Жилье доступно

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 г.).



Сравнение коэффициента доступности жилья в отдельных российских и зарубежных городских агломерациях, 3 квартал 2019 года

№	Агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
1	Гонконг	20,8	Жилье существенно недоступно
2	Сидней	11,0	Жилье существенно недоступно
3	Лос-Анджелес	9,0	Жилье существенно недоступно
4	Окленд	8,6	Жилье существенно недоступно
5	Торонто	8,6	Жилье существенно недоступно
6	Сан-Франциско	8,4	Жилье существенно недоступно
7	Лондон	8,2	Жилье существенно недоступно
8	Нью-Йорк	5,4	Жилье существенно недоступно
9	Денвер	5,3	Жилье существенно недоступно
10	Дублин	4,7	Приобретение жилья осложнено
11	Сингапур	4,6	Приобретение жилья осложнено
12	Белфаст	4,3	Приобретение жилья осложнено
13	Санкт-Петербургская	4,2	Приобретение жилья осложнено
14	Московская	4,2	Приобретение жилья осложнено
15	Казанская	3,3	Жилье не очень доступно
16	Красноярская	3,3	Жилье не очень доступно
17	Владивостокская	3,2	Жилье не очень доступно
18	Уфимская	2,7	Жилье доступно
19	Ростовская	2,4	Жилье доступно
20	Воронежская	2,1	Жилье доступно
21	Краснодарская	2,0	Жилье доступно

Источник: зарубежные городские агломерации - 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2020; российские городские агломерации – расчеты ИЭГ по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 г.) и данным портала www.domofond.ru о ценах на жилье (2019 г.).



Динамика коэффициента доступности жилья в зарубежных городских агломерациях по методологии ООН-Хабитат, 2010-2018 гг.

№	Агломерация	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
1	Гонконг	11,4	12,6	13,5	14,9	17	19,0	18,1	19,4	20,9	Приобретение жилья серьезно осложнено
2	Лондон	7,2	6,9	7,8	7,3	8,5	8,5	8,5	8,5	8,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
3	Нью-Йорк	6,1	6,2	6,2	6,2	6,1	5,9	5,7	5,7	5,5	Приобретение жилья серьезно осложнено
4	Сингапур	-	-	5,9	5,1	5,0	5,0	4,8	4,8	4,6	Жилье не очень доступно

Источник: Demographia International Housing Affordability Survey, 2011-2019 <http://www.demographia.com/dhi.pdf>



Параметры медианной жилой единицы на рынках жилья 17 крупнейших российских городских агломерациях, 3 квартал 2019 года

№	Агломерация	Цена, руб.	Цена за кв. м, руб.	Площадь, кв. м	Количество комнат	Тип жилой единицы
1	Московская	6 848 570	118 079	58	1	Квартира
2	Санкт-Петербургская	5 012 939	94 584	53	2	Квартира
3	Владивостокская	4 133 342	91 852	45	2	Квартира
4	Казанская	3 549 341	75 518	47	2	Квартира
5	Уфимская	3 035 067	65 980	46	2	Квартира
6	Новосибирская	2 840 000	61 739	46	2	Квартира
7	Екатеринбургская	2 738 333	65 198	42	2	Квартира
8	Нижегородская	2 606 667	52 133	50	2	Квартира
9	Красноярская	2 570 000	54 681	47	2	Квартира
10	Пермская	2 500 000	50 000	50	2	Квартира
11	Ростовская	2 450 000	53 261	46	2	Квартира
12	Краснодарская	2 448 333	48 967	50	2	Квартира
13	Самарско-Тольяттинская	2 300 000	50 000	46	2	Квартира
14	Воронежская	2 240 000	46 667	48	2	Квартира
15	Волгоградская	2 172 967	45 270	48	2	Квартира
16	Саратовская	1 854 987	28 984	64	2	Квартира
17	Челябинская	1 850 000	36 275	51	2	Квартира

Источник: расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу.



Средний размер жилой единицы в зарубежных агломерациях

Городская агломерация	Средняя площадь жилой единицы в жилищном фонде, кв. м	Площадь вновь вводимой жилой единицы, кв. м
Лондон	-	77
Сингапур	97	-
Нью-Йорк	-	200
Гонконг	42	-
Шанхай	52	-
США	230	-
Великобритания	93	76
Ирландия	-	88
Австралия	-	206

Источник:
 Средняя жилая площадь:
 Сингапур, Гонконг, Шанхай, США:
<https://www.hongkongfp.com/2015/07/27/the-unlivable-dwellings-in-hong-kong-and-the-minimum-living-space/>
 Жилищная обеспеченность:
 Нью-Йорк, 2016: <http://www.rclco.com/advisory-apt-unit-size> (рассчитано через данные о среднем размере жилой единицы, количестве жилых единиц в жилищном фонде и численности населения);
 Лондон, 2016: <https://data.london.gov.uk/dataset/housing-london/resource/27e10d40-bb04-4028-95a6-606bd13d7777>;
 Сингапур, 2015: <http://www.teoalida.com/singapore/hdbstatistics/>;
 Познань, 2015: http://poznan.stat.gov.pl/files/gfx/poznan/en/defaultstronaopisowa/390/1/1/poznan_2015_dzial8.pdf;
 Нюрнберг, 2015:
<https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data;jsessionid=589485074443AA986502B810E78FB3EA.reg3?operation=previous&levelindex=3&step=2&titel=Table+structure&levelid=1514473566263&levelid=1514473444973>;
 Алматы, 2016: http://stat.gov.kz/faces/almaty/reg_main/regDinamo?_afLoop=3443911899833805#%40%3F_afLoop%3D3443911899833805%26_adf.ctrl-state%3Dm6baq7y7b_97 (в таблице раздел «Жилищный фонд»);
 Шанхай, 2015: <https://gbtimes.com/capita-living-space-24-square-meters-shanghai>
 Площадь вновь вводимой жилой единицы:
https://www.london.gov.uk/sites/default/files/hatc_housing_space_standards_report_for_gla_2006.pdf
 Лондон:
 Housing in London 2019 tables <https://data.london.gov.uk/dataset/housing-london>



Динамика ввода жилья и численности населения в крупнейших российских городских агломерациях, 2010-2016 гг.

Ввод жилых единиц на 1000 человек в городских агломерациях России с населением выше 1 млн человек, 2016 г.



Изменение численности населения в городских агломерациях России с населением выше 1 млн человек, 2010-2016 гг.



Изменение численности населения в 2010-2016 гг. и ввод жилых единиц на 1000 человек в 2016 г. в некоторых зарубежных городских агломерациях

Городская агломерация	Изменение численности населения в 2010-2016 гг.	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения, 2016 г.
Лондон	8,9%	3,5
Сингапур	10,5%	8,4
Нью-Йорк	2,2%	2,2
Сидней	10,8%	7,3
Монреаль	4,2%	4,6

Источник:

Лондон:

население: Housing in London 2017 tables. Table 1.1 Historic pop. URL: <https://data.london.gov.uk/download/housing-london/6431edfc-4263-49a0-af47-b1269d9a2cd7/Housing-in-London-tables-2017.xls>;

строительство: London Plan Annual Monitoring Report 14 2016/17, p. 103. URL:

https://www.london.gov.uk/sites/default/files/amr_14_final_20180927.pdf;

Сингапур:

население: <https://www.singstat.gov.sg/find-data/search-by-theme/population/population-and-population-structure/latest-data>;

строительство: <https://www.singstat.gov.sg/find-data/search-by-theme/industry/building-real-estate-construction-and-housing/latest-data>;

Нью-Йорк: U.S. Bureau Census;

Сидней: Metropolitan Housing Monitor. URL: <https://www.planning.nsw.gov.au/Research-and-Demography/Metropolitan-Housing-Monitors/Metropolitan-Housing-Monitor>;

Монреаль:

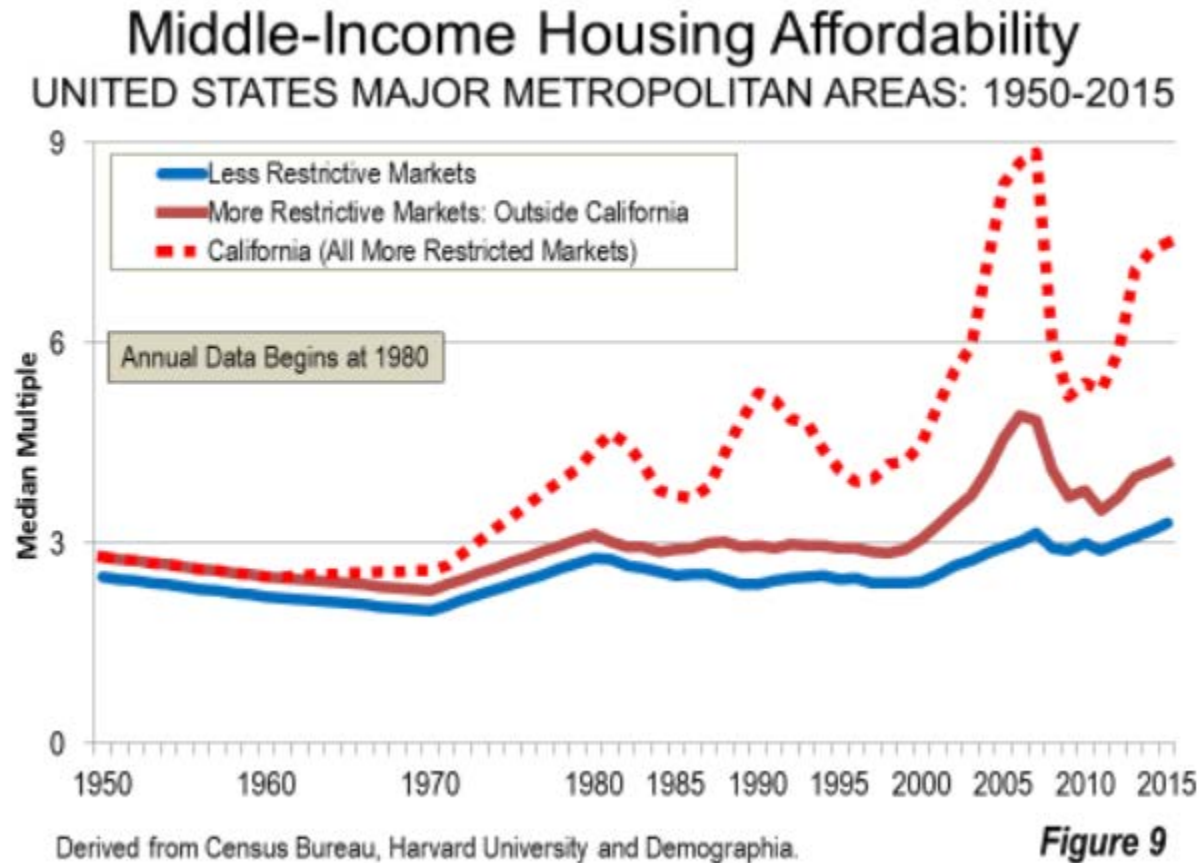
население: Statistics Canada. URL: <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/fogs-spg/Facts-cma-fra.cfm?LANG=Fra&GK=CMA&GC=462&TOPIC=1>;

строительство: Housing Market Data. Housing Starts, Completions and Units Under Construction (Cumulative). URL:

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/data-tables/housing-starts-completions-units-under-construction-cumulative>.



Выбор между доступностью жилья и качеством среды (жесткостью градорегулирования): пример США - до 1970-х повышение доступности, после – ужесточение регулирования



Рейтинг агломераций по индексу городского расположения

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Челябинская	1,00
2	Екатеринбургская	0,83
3	Волгоградская	0,73
4	Нижегородская	0,67
5	Новосибирская	0,67
6	Уфимская	0,67
7	Воронежская	0,63
8	Ростовская	0,57
9	Самарско-Тольяттинская	0,57
10	Санкт-Петербургская	0,57
11	Пермская	0,40
12	Казанская	0,33
13	Красноярская	0,33
14	Владивостокская	0,23
15	Краснодарская	0,17
16	Московская	0,07
17	Саратовская	0,00

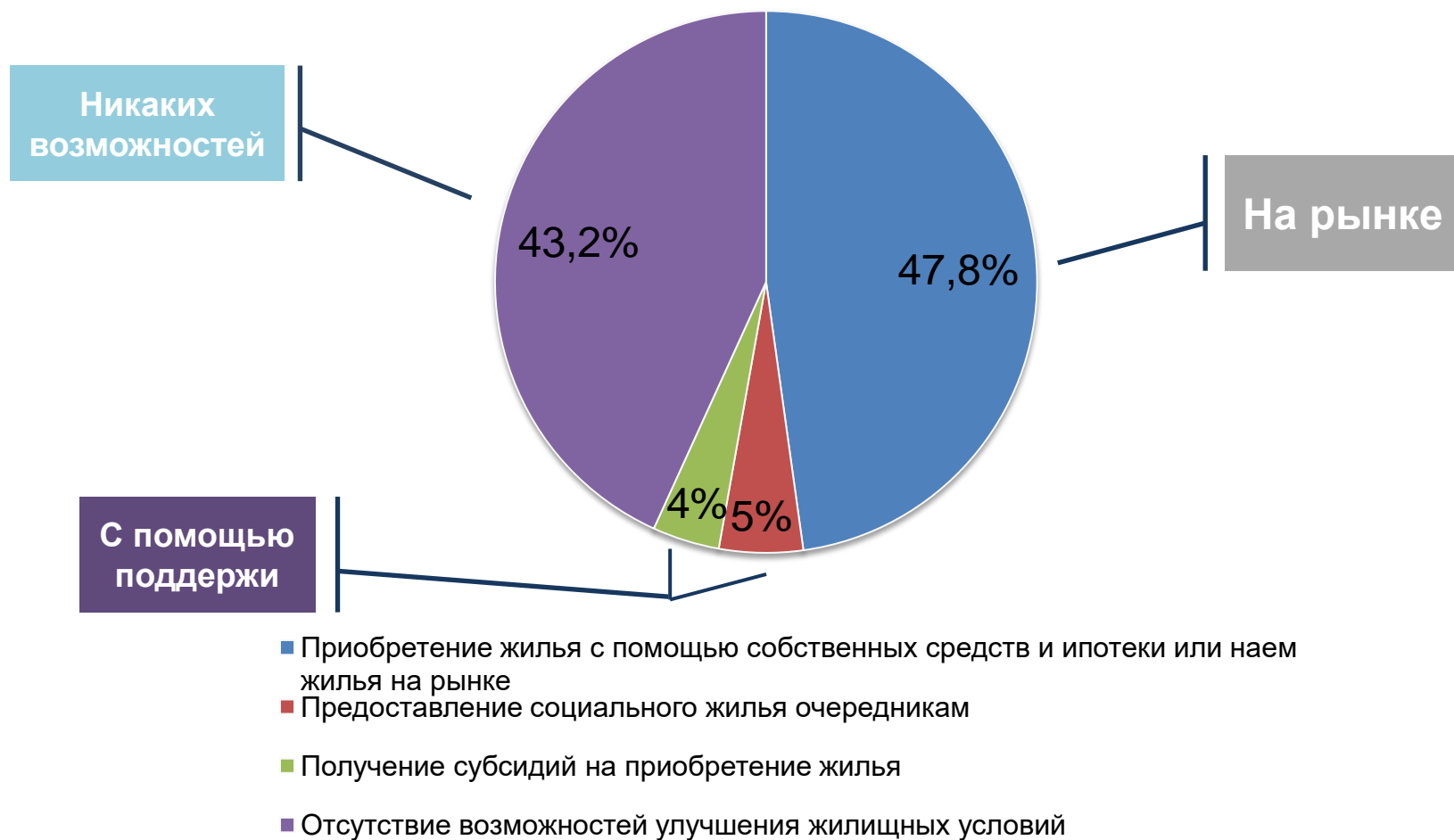


Рейтинг агломераций по индексу согласованности градостроительной политики

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Новосибирская	0,55
2	Нижегородская	0,38
3	Екатеринбургская	0,33
4	Краснодарская	0,33
5	Волгоградская	0,30
6	Владивостокская	0,28
7	Самарско-Тольяттинская	0,18
8	Воронежская	0,05
9	Красноярская	0,05
10	Пермская	0,05
11	Саратовская	0,05
12	Челябинская	0,05
13	Уфимская	0,05
14	Казанская	0,03
15	Ростовская	0,03
16	Санкт-Петербургская	0,03
17	Московская	0,00



Основной вызов: почти половина российских домохозяйств не имеют возможностей улучшить жилищные условия



Источник: Оценки ИЭГ по состоянию на 2018 г.



Ожидаемые тенденции в сфере доступности жилья в России

- ❖ Ограничения предложения связаны со следующими фундаментальными изменениями в сфере строительства:
 - переход от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них
 - необходимость перехода от освоения свободных территорий к развитию застроенных территорий в городах и неготовность к такому переходу
- ❖ Макроэкономические ограничения – продолжается снижение доходов населения. В случае роста доходов населения высокие риски ускоренного роста цен на жилье в связи с ограничениями предложения



Направления повышения доступности и качества жилья в России

- ❖ Расширение линейки доступных жилищных альтернатив – в первую очередь, в сегменте наемного жилья и индивидуального жилья, что требует:
 - развития кредитных продуктов для юридических лиц (наемные дома и малоэтажные жилые комплексы) и физических лиц (индивидуальные дома, блокированная застройка)
 - создания градостроительных возможностей для строительства наемных домов (в центрах и срединных зонах городов, в том числе в рамках редевелопмента) и индивидуального жилья (в пригородах)
 - государственной поддержки предложения и спроса на наемное жилье



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» — некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года

ООО «ИЭГ» — организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Законы об ипотеке и об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Развитие городов и регионов
- _ Муниципальное управление

Фонд «ИЭГ» несколько лет подряд входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга Global Go To Think Tank Index в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

МИССИЯ: содействие социально-экономическому развитию городов и регионов



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1

Тел.: +7(495) 363 50 47

mailbox@urbaneconomics.ru



www.urbaneconomics.ru