



Партнеры:



ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ, ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ И РЕГИОНАХ РОССИИ

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

Оглавление

Введение	3
1. Доступность жилья в России в целом и по субъектам Российской Федерации в 2006 – 2023 гг.	4
2. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2010 – 2023 гг.	18
3. Доступность жилья в малых, средних, больших и крупнейших городах России в 2020 – 2023 гг.	26
Заключение.....	33
Приложение.....	37

Введение

Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ) уже 15 лет ведет мониторинг доступности приобретения жилья по России и субъектам Российской Федерации, а также в последние 7 лет – по крупнейшим городским агломерациям.¹

В настоящей публикации за 2024 г. в дополнение к традиционным показателям мы впервые публикуем:

- ◆ новые оценки доступности жилья в 734 малых, средних, больших и крупнейших городах России, полученные на основе данных о средних ценах на жилье и средних заработных платах, предоставленных СберИндекс;

- ◆ новые оценки коэффициента доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России, полученные на основе данных о медианных ценах предложения жилья, предоставленных Яндекс Недвижимость.

Фонд «Институт экономики города» выражает благодарность СберИндекс и Яндекс Недвижимость за сотрудничество в проведении общественно значимых исследований доступности жилья в городах и городских агломерациях России. В условиях крайней ограниченности официальных данных участие крупнейших поставщиков рыночных данных позволяет существенно расширить географию анализа локальных рынков жилья, предоставить участниками рынка, экспертам, органам государственной власти и местного самоуправления больше информации для эффективной работы и принятия решений.

¹ См. регулярно обновляемую страницу сайта ИЭГ, посвященную исследованиям доступности жилья «Мониторинг доступности жилья в России, а также в разрезе регионов и крупнейших городских агломераций». URL: <https://urbaneconomics.ru/research/project/monitoring-dostupnosti-zhilya-v-rossii-takzhe-v-razreze-regionov-i-krupneyshih>

1. Доступность жилья в России в целом и по субъектам Российской Федерации в 2006 – 2023 гг.

Согласно общепринятой методологии, оценка доступности жилья 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 отчета. В настоящем же разделе представлены показатели, характеризующие доступность жилья на обобщенном уровне, то есть в среднем по рынкам жилья регионов и страны в целом. При интерпретации таких оценок необходимо понимать, что в каждой регионе и тем более в стране в целом есть рынки жилья разного размера и с разной активностью сделок, разными уровнями цен на жилье и доходов населения. Поэтому средняя оценка по субъекту Российской Федерации и тем более по России в целом не отражает доступность жилья во всех населенных пунктах или муниципальных образованиях региона или страны, но позволяет отслеживать общую динамику доступности жилья (аналог – инфляция, которая не показывает рост стоимости потребительской корзины каждого домохозяйства, но позволяет осуществлять мониторинг за общим уровнем цен).

Коэффициент доступности жилья (далее – КДЖ), рассчитываемый ИЭГ в отношении субъектов Российской Федерации и России в целом, показывает, за сколько лет условное домохозяйство 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 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 (таблица 1).

Таблица 1 – Классификация рынков жилья по критерию доступности

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

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

Анализ показывает, что, если в 2020-2022 гг. в целом по Российской Федерации наблюдалось снижение фундаментальной доступности жилья, то в 2023 г. наметилось повышение доступности жилья (рисунок 1). Такое положительное изменение доступности жилья (снижение значения КДЖ) в 2023 г. связано со снижением темпов роста цен на жилье как по сравнению с предыдущим период, так и относительно роста доходов населения в 2023 г. При этом напомним, что с 2008 по 2018 гг. наблюдался устойчивый тренд роста доступности жилья (то есть снижение значения КДЖ), и показатель 2023 г. находится примерно на уровне 2014 г.

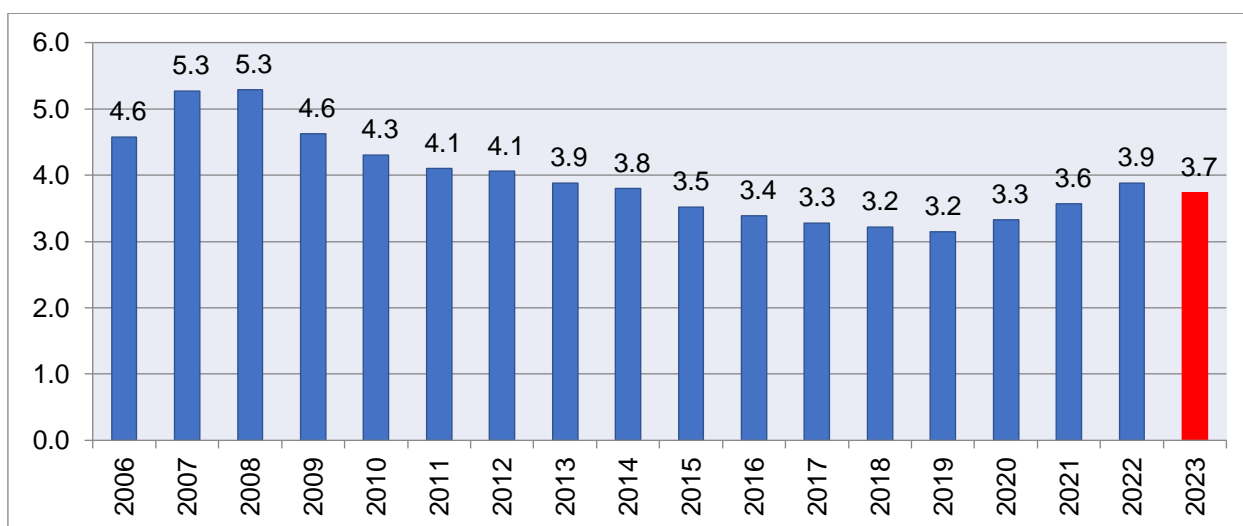


Рисунок 1 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006 – 2023 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств (далее также – ДС) - показатель 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 так и условия ипотечного кредитования (средневзвешенные процентные ставки, срок кредита и доля первоначального взноса – 30%).

Следует заметить, что поскольку на момент проведения оценки ДС (апрель 2024 г.) данные Росстата о распределении населения по уровню среднедушевых денежных доходов за 2023 г. еще не были опубликованы, то для их оценки были использованы данные за 2022 г., которые были скорректированы на динамику изменения среднедушевых денежных доходов населения в 2023 г. к 2022 г.

Несмотря на рост фундаментальной доступности жилья в 2023 г., значение показателя ДС снизилось с 56,3% в 2022 году до 54,5% в 2023 году (рисунок 2).

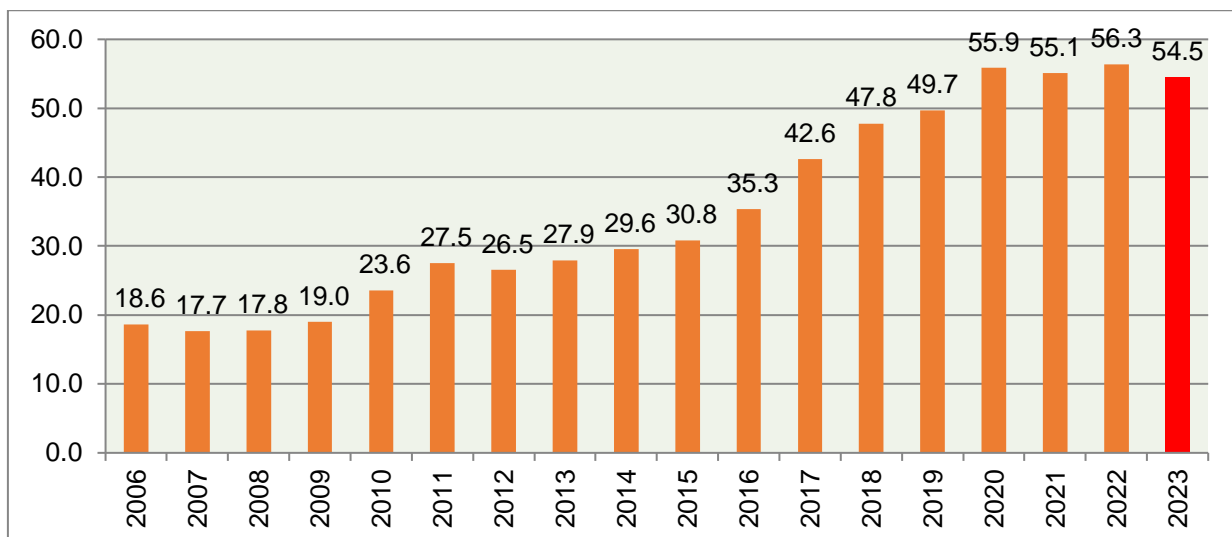


Рисунок 2 – Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, в целом по Российской Федерации в 2006 – 2023 гг.², процентов

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

Такая динамика показателя ДС в 2023 г. связана с повышением средневзвешенных ставок по ипотеке в силу повышения ключевой ставки Банком России в июле 2023 г. с 7 % до 8,5 %, а к декабрю 2023 г. ключевая ставка уже составила 16 %. Это привело к росту рыночной ставки по ипотеке, несмотря на продолжавшиеся ипотечные программы с государственной поддержкой («Семейная ипотека»³, «Льготная ипотека»⁴, «Дальневосточная

² Для оценки ДС за истекший период 2023 г. данных недостаточно (для расчета этого показателя используется распределение населения по уровню среднедушевых денежных доходов, публикуемое за год).

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей».

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году» с изменениями от 24 октября 2020 г.

ипотека»⁵ и «IT-ипотека»⁶). В связи с этим, если в 2022 году средневзвешенная ставка по ипотеке составляла 7,2 %, то в 2023 г. она выросла до 8,2 %⁷.

В таблице 2 приведена динамика показателей (доходов населения, цен на жилье и ставок по ипотеке), которые оказали влияние на значение показателя ДС в 2022 и 2023 гг. Во-первых, как видно из представленных данных, рост цен на жилье в 2023 г. в отличие от 2022 г. был ниже роста доходов населения. А во-вторых, если в 2022 году снижение средневзвешенной ставки по ипотеке за счет реализации льготных программ смогло только компенсировать даже с некоторым избытком более высокий рост цен на жилье по сравнению с ростом доходов населения (ДС в 2022 году выросла до 56,3 % по сравнению с 55,1 % в 2021 году), то в 2023 году соотношение динамики факторов было менее благоприятно и привело к снижению ДС до 54,5 %. В результате ДС в 2023 г. оказалась даже ниже уровня 2020 г. (55,9 %).

⁵ Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2019 г. № 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека», Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам Российской Федерации на приобретение или строительство жилых помещений на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. № 1713-р».

⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 г. № 805 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, и Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий».

⁷ Расчет по данным Банка России: таблицы «Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам». URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (Дата обращения: период подготовки отчета)

Таблица 2 – Динамика показателей, оказавших в 2022 и 2023 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
Динамика номинальных среднедушевых доходов по сравнению с предыдущим годом	+12,6%	+10,9%
Динамика номинальных цен 1 кв. м жилья по сравнению с предыдущим годом (в среднем на первичном и вторичном рынке жилья)	+22,7%	+7,7%
Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотеке (с учетом ставок по программам с государственной поддержкой) по сравнению с предыдущим годом	- 0,3 п.п.	+1,0 п.п.

Источник: составлено авторами по данным Банка России и Росстата.

Важно также отметить, что в 2023 г. продолжилась тенденция роста средневзвешенных сроков ипотечных кредитов: с 196,8 месяцев (16,4 года) в 2010 г. до 293,4 месяцев (24,4 года) в 2023 г. (рисунок 3). Такая динамика сроков кредитования приводит к некоторому снижению текущей нагрузки по обслуживанию ипотечного кредита на доходы домохозяйства. С другой стороны, увеличение срока кредита при аннуитетных выплатах приводит к увеличению полной номинальной суммы всех выплат по кредиту в течение полного срока его погашения⁸.

⁸ «Доступность жилья и корона-кризис в крупнейших российских и зарубежных городских агломерациях» Фонд «Институт экономики города», 2020 г. URL: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/korona-krizis_otchet.pdf (Дата обращения 1.02.2024 г.).

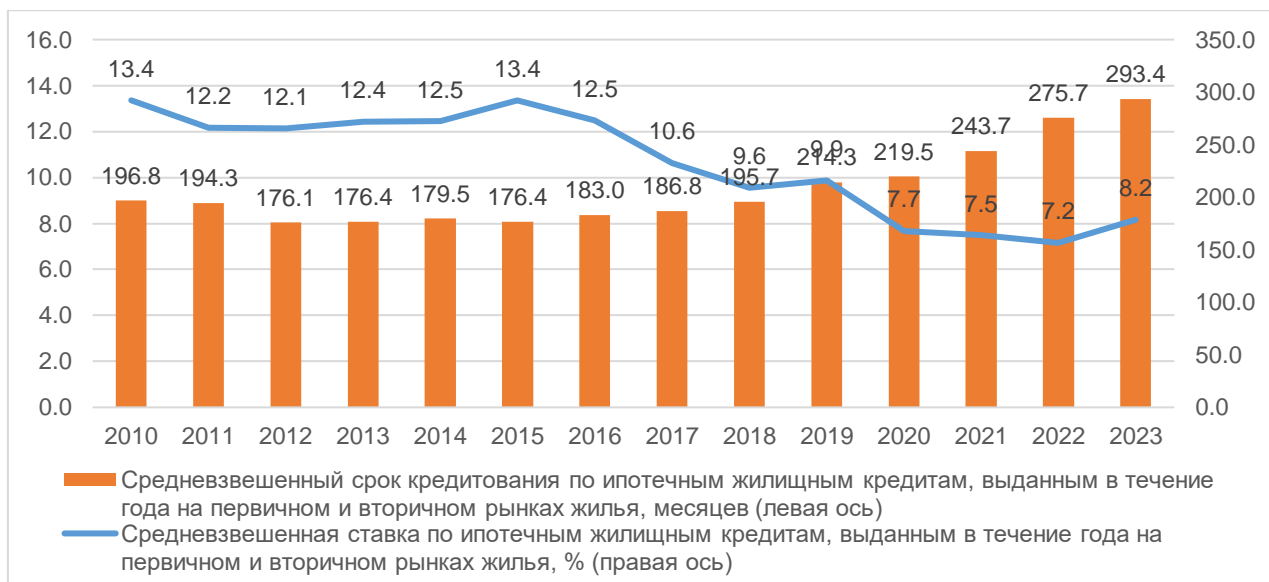


Рисунок 3 – Динамика средневзвешенного срока кредитования (месяцев) и средневзвешенной ставки (%) по ипотечным жилищным кредитам, выданным на первичном и вторичном рынках жилья в 2010-2023 г.

Источник: по данным Банка России.

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 жилья с помощью ипотечного кредита (то есть повышение доступности для семей с доходами ниже средних), а снижение – о снижении такой доступности (то есть повышение необходимого дохода семьи выше среднего дохода).

Впервые такой ипотечный кредит стал доступен семьям со средними доходами в 2016 году и далее, вплоть до 2020 года включительно, доступность ипотечного кредиты повышалась, а начиная с 2021 года - незначительно, но

снижалась, хотя кредит оставался доступен не только для семей со средними доходами, но и части семей с доходами ниже средних (рисунок 4).

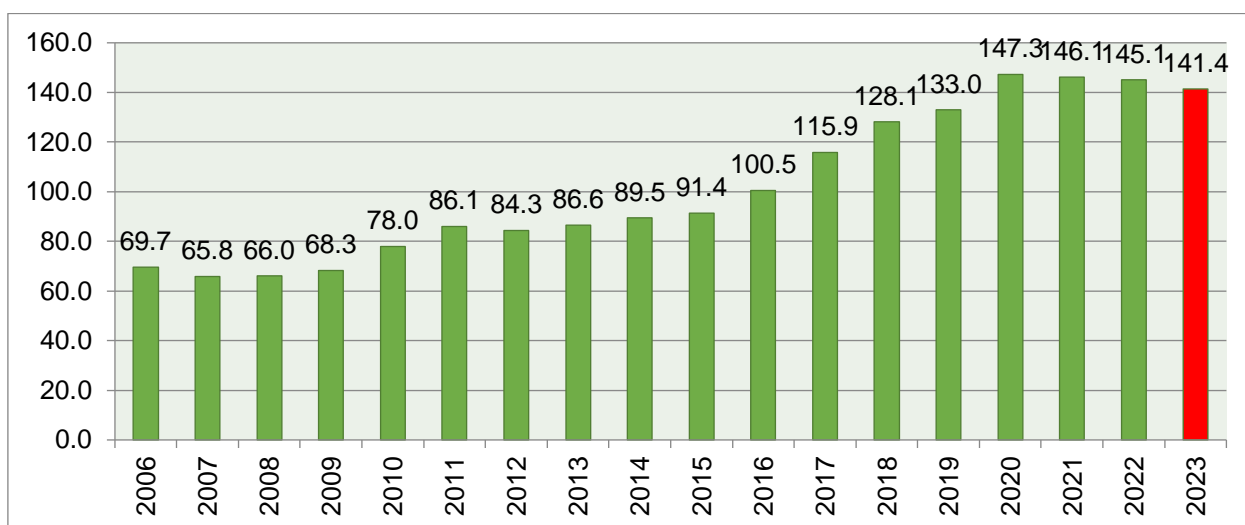


Рисунок 4 – Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2006 – 2023 гг., процентов

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

Хотя значения обоих показателей ДС и ИДПЖ в 2023 г. снизились по сравнению с 2020 г. (то есть доступность приобретения жилья с помощью ипотеки и самой ипотеки снизилась), но внутри периода 2020-2023 гг. динамика этих показателей несколько различалась. Если доступность ипотечного кредита (показатель ИДПЖ) снижалась на протяжении всего периода, то доступность приобретения жилья с помощью ипотеки (показатель ДС) несколько повысилась в 2022 году по сравнению с 2021 г. Это связано с особенностями распределения населения по уровню среднедушевых доходов: в 2022 г. доля населения с самыми высокими среднедушевыми доходами (свыше 60 тыс. рублей) выросла по сравнению с 2021 г. более чем на 4 п.п, что отразилось на динамике показателя ДС. При этом доход, необходимый для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, вырос сильнее, чем среднедушевой доход, и в 2022 г. и в 2023 г., поэтому значение показателя ИДПЖ снизилось.

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

КДЖ в 2023 г. по сравнению с 2022 г. увеличился всего в 13 субъектах Российской Федерации (то есть доступность жилья снизилась), а снизился в 64 субъектах Российской Федерации (то есть доступность жилья повысилась). Наибольшее снижение доступности жилья наблюдалось в Новосибирской области, Республике Коми, Челябинской области: увеличение значения КДЖ более чем на 0,12. Наибольшее повышение доступности жилья наблюдалось в г. Санкт-Петербург, Ленинградской области, Кабардино-Балкарской Республике, г. Москва, Ставропольском крае, Московской области, Приморском крае: снижение значения КДЖ более чем на 0,3.

Доступность приобретения жилья с помощью ипотеки в соответствии с показателем ДС возросло в 30 субъектах Российской Федерации в среднем на 1,4 п.п. Снижение ДС наблюдалось в 42 субъектах Российской Федерации в среднем на 2,7 п.п. Максимальный рост ДС в 2023 г. наблюдался в Калининградской области – более чем на 5 п.п., а максимальное снижение в Республике Коми – более чем на 6 п.п.

Показатель ИДПЖ увеличился (доступность ипотеки повысилась) в 31 субъекте Российской Федерации, а снизился (доступность ипотеки снизилась) - в 46 субъектах Российской Федерации. Максимальный рост ИДПЖ отмечен в Чеченской Республике (более чем на 27 п.п.), Кабардино-Балкарской Республике (более чем на 20 п.п.), Ставропольском крае (более чем на 13 п.п.), а максимальное снижение отмечено в Карачаево-Черкесской Республике – 29,6 п.п.

На основе данных, приведенных в таблице 3, можно выделить четыре основных группы субъектов Российской Федерации в зависимости от изменения в 2023 г. по сравнению с 2022 г. значений трех рассмотренных показателей доступности жилья и ипотеки (с учетом характеристик рынков жилья в этих регионах в 2023 г. в соответствии с классификацией, представленной в таблице 1).

Таблица 3 – Показатели доступности жилья по субъектам Российской Федерации в 2023 году, а также изменение показателей за 2023 г. по сравнению с 2022 г. (субъекты Российской Федерации расположены в порядке возрастания значения КДЖ в 2022 г.)*

(Красный цвет – снижение доступности жилья, зеленый цвет – рост доступности жилья)

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДПЖ	
	2023 г., ед.	Изменение в 2023 г. к 2022 г., ед.	2023 г., %	Изменение в 2023 г. к 2022 г., п.п.	2023 г., %	Изменение в 2023 г. к 2022 г., п.п.
Ямало-Ненецкий АО	1,0	-0,04	93,1	0,0	516,1	1,4
Чеченская Республика	1,4	-0,16	90,1	2,6	303,1	27,2
Магаданская область	1,4	0,03	93,9	-0,4	412,6	-8,6
Камчатский край	1,6	-0,04	90,6	-0,9	318,6	-11,0
Ханты-Мансийский АО	1,9	-0,10	86,2	0,5	275,2	7,2
Тюменская область	1,9	-0,06	81,0	0,1	274,7	3,3
Архангельская область	2,1	-0,05	81,1	-1,9	239,6	-11,3
Республика Саха (Якутия)	2,2	-0,19	84,4	1,3	280,6	12,9
Ивановская область	2,3	-0,06	81,3	-2,3	217,8	-12,2
Кабардино-Балкарская Республика	2,3	-0,45	81,7	4,4	213,3	20,4
Костромская область	2,3	-0,13	84,0	0,3	225,8	1,9
Смоленская область	2,3	0,02	78,8	-4,3	218,8	-24,2
Курская область	2,3	-0,16	82,1	-0,6	225,7	-3,0
Белгородская область	2,4	-0,27	79,7	2,0	218,7	9,9
Псковская область	2,4	-0,09	81,5	-3,3	218,4	-18,4
Новгородская область	2,5	-0,10	81,7	-2,9	213,4	-15,8
Брянская область	2,5	-0,18	78,3	-1,4	208,6	-6,8
Сахалинская область	2,5	-0,10	76,7	0,7	229,9	4,3
Вологодская область	2,5	-0,01	79,9	-1,3	202,4	-5,6
Республика Дагестан	2,6	0,10	73,6	-5,7	190,9	-25,6
Ярославская область	2,6	-0,08	78,3	0,2	205,4	0,8
Оренбургская область	2,6	-0,12	74,7	-0,5	193,2	-1,4

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДПЖ	
	2023 г., ед.	Изменение в 2023 г. к 2022 г., ед.	2023 г., %	Изменение в 2023 г. к 2022 г., п.п.	2023 г., %	Изменение в 2023 г. к 2022 г., п.п.
Тамбовская область	2,6	-0,05	76,2	-3,9	194,7	-17,1
Республика Карелия	2,6	-0,05	73,0	-2,9	193,4	-9,0
Удмуртская Республика	2,6	-0,26	82,6	0,3	211,0	1,7
Республика Калмыкия	2,6	0,09	82,0	-6,5	198,1	-32,6
Республика Ингушетия	2,6	-0,28	74,3	2,7	172,9	7,7
Липецкая область	2,7	-0,06	74,3	-2,8	189,7	-11,6
Астраханская область	2,7	-0,08	77,9	-0,4	198,2	-1,4
Архангельская обл. (без АО)	2,7	-0,06	71,8	-2,4	189,5	-8,7
Красноярский край	2,7	-0,06	70,1	-0,6	184,0	-0,9
Тюменская область (без АО)	2,7	-0,12	77,1	0,8	205,0	6,0
Курганская область	2,7	0,02	73,3	-3,1	184,1	-11,5
Республика Коми	2,8	0,15	67,0	-6,6	178,9	-23,4
Хабаровский край	2,8	-0,13	77,7	0,4	200,3	1,6
Ставропольский край	2,8	-0,36	78,4	3,7	185,7	13,0
Орловская область	2,9	-0,12	70,7	-1,8	176,9	-6,3
Ульяновская область	2,9	-0,07	72,5	-1,6	177,9	-5,4
Пензенская область	2,9	-0,18	74,9	-1,6	186,4	-5,8
Новосибирская область	3,0	0,16	70,7	-2,8	179,8	-10,5
Воронежская область	3,0	-0,09	67,9	0,1	177,3	0,5
Свердловская область	3,0	-0,17	65,8	2,7	175,6	9,0
Кировская область	3,0	-0,08	70,1	-3,4	173,0	-10,5
Самарская область	3,0	-0,11	66,5	0,3	164,3	0,8
Ростовская область	3,0	-0,16	68,2	0,6	178,2	2,2
Карачаево-Черкесская Республика	3,1	-0,11	68,2	0,4	153,5	1,5
Республика Татарстан	3,1	-0,18	69,0	1,2	175,1	4,2
Республика Хакасия	3,1	-0,21	74,8	2,4	172,9	8,1
Тульская область	3,1	-0,25	72,2	0,2	169,1	1,8
Челябинская область	3,1	0,13	66,2	-4,0	155,8	-11,1
Пермский край	3,2	-0,03	65,0	-0,4	164,1	-1,3

Субъект РФ	КДЖ		ДС		ИДПЖ	
	2023 г., ед.	Изменение в 2023 г. к 2022 г., ед.	2023 г., %	Изменение в 2023 г. к 2022 г., п.п.	2023 г., %	Изменение в 2023 г. к 2022 г., п.п.
Владимирская область	3,2	-0,12	69,0	-3,2	156,8	-8,8
Краснодарский край	3,2	-0,15	67,1	-1,9	181,8	-7,5
Калужская область	3,2	-0,16	71,2	-1,8	159,1	-2,8
Омская область	3,3	0,06	59,9	-4,6	150,6	-12,5
Республика Адыгея	3,3	-0,10	67,9	-2,0	176,4	-7,3
Волгоградская область	3,3	-0,01	67,2	-4,3	157,2	-12,5
Ленинградская область	3,4	-0,48	70,7	-0,7	163,5	-2,0
Тверская область	3,4	-0,23	66,0	0,5	153,1	1,4
Московская область	3,4	-0,33	66,9	-1,3	154,5	-3,8
Томская область	3,4	-0,11	64,5	0,2	152,9	0,5
Приморский край	3,4	-0,33	67,6	2,6	170,8	8,9
Республика Марий Эл	3,5	0,03	63,6	-3,6	148,7	-7,7
Республика Мордовия	3,6	-0,01	63,8	-6,5	150,3	-18,0
Республика Башкортостан	3,6	-0,08	59,7	0,4	146,7	1,0
Саратовская область	3,6	-0,01	56,9	-5,5	135,0	-13,2
Кемеровская область	3,6	-0,16	55,9	-0,8	134,1	-0,9
Республика Алтай	3,7	0,12	52,9	-6,1	135,7	-10,4
Чувашская Республика	3,7	0,05	61,4	-5,5	145,4	-13,6
Нижегородская область	3,8	-0,20	52,4	1,4	135,4	3,4
Рязанская область	3,9	-0,11	58,3	-2,2	138,1	-5,0
Алтайский край	4,1	0,02	47,5	-1,8	124,4	-3,7
г. Санкт-Петербург	4,1	-0,58	53,6	0,7	135,5	1,9
Иркутская область	4,2	-0,23	47,8	2,9	119,1	6,4
Калининградская область	4,2	-0,30	54,0	5,5	126,5	10,8
Амурская область	4,4	-0,06	53,5	-0,4	138,4	-1,0
г. Москва	4,9	-0,37	40,2	-1,6	107,7	-3,5

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.

К **первой группе** можно отнести регионы, в которых в 2023 г. доступность жилья снизилась в соответствии со значениями всех трех показателей. Это одна из самых немногочисленных групп, к которой относятся 13 субъектов Российской Федерации. В числе таких регионов 7 регионов, которые в 2023 г. относились к типу рынка жилья «жилье доступно» (Магаданская, Смоленская области, Республика Дагестан, Республика Калмыкия, Курганская область, Республика Коми, Новосибирская область), 5 регионов с типом рынка жилья «жилье не очень доступно» (Челябинская область, Омская область, Республика Марий Эл, Республика Алтай, Чувашская Республика) и 1 регион с типом рынка жилья «приобретение жилья серьезно осложнено» (Архангельская область).

Ко **второй группе** можно отнести регионы, в которых в 2023 г. доступность жилья, напротив, повысилась, в соответствии с значениями всех трех показателей. К данной группе относятся 30 субъектов Российской Федерации: 18 регионов, которые в 2023 г. относились к типу рынка жилья «жилье доступно»⁹, 9 регионов, которые относились к типу рынка жилья «жилье не очень доступно» (Карачаево-Черкесская Республика, Республика Татарстан, Республика Хакасия, Тульская область, Тверская область, Томская область, Приморский край, Республика Башкортостан, Нижегородская область), а также г. Санкт-Петербург, Иркутская и Калининградская области с типом рынка жилья «приобретение жилья серьезно осложнено».

К **третьей группе**, самой многочисленной по количеству регионов, можно отнести регионы, в которых доступность жилья по показателю КДЖ повысилась, а по показателям ДС и ИДПЖ, которые учитывают влияние ипотеки, - снизилась. К таким регионам относятся 33 субъекта Российской Федерации: 19 регионов с типом рынка жилья в 2023 г. «жилье доступно»¹⁰;

⁹ Чеченская Республика, Ханты-Мансийский АО, Тюменская область, Республика Саха (Якутия), Кабардино-Балкарская Республика, Костромская область, Белгородская область, Сахалинская область, Ярославская область, Удмуртская Республика, Республика Ингушетия, Тюменская область (без АО), Хабаровский край, Ставропольский край, Воронежская область, Свердловская область, Самарская область, Ростовская область.

¹⁰ Камчатский край, Архангельская область Ивановская область, Курская область, Псковская область, Новгородская область, Брянская область, Вологодская область, Оренбургская область, Тамбовская область,

12 регионов с типом рынка жилья «жилье не очень доступно» (Пермский край, Владимирская область, Краснодарский край, Калужская область, Республика Адыгея, Волгоградская область, Ленинградская область, Московская область, Республика Мордовия, Саратовская область, Кемеровская область, Рязанская область), а также Амурская область и г. Москва с типом рынка жилья «приобретение жилья серьезно осложнено».

И наконец, к **четвертой** группе можно отнести только один субъект Российской Федерации, а именно, Ямало-Ненецкий АО, являющийся лидером по большинству рассматриваемых показателей доступности жилья и ипотеки, в котором значение КДЖ снизилось, значение ИДПЖ выросло, а значение ДС практически не изменилась. То есть в целом можно говорить о росте доступности жилья и ипотеки в регионе.

На основе проведенного анализа различных показателей доступности жилья и ипотеки по России в целом и по субъектам Российской Федерации можно сделать следующие выводы:

1) в 2023 г. можно отметить рост доступности жилья по показателю КДЖ как в целом по России, так и в большинстве субъектов Российской Федерации, то есть фундаментально доступность жилья (как соотношение цен и доходов) возросла. При этом считаем, что пока рано говорить о переломе тренда снижения фундаментальной доступности жилья, который наблюдался последние несколько лет, и необходимо наблюдать за оценками в следующем году;

2) в то же время в 2023 г. доступность приобретения жилья с помощью ипотеки и самой ипотеки в соответствии с показателями ДС и ИДПЖ в целом по России снизились по сравнению с 2020 г. Аналогичное снижение зафиксировано более чем в половине субъектов Российской Федерации.

Республика Карелия, Липецкая область, Астраханская область, Архангельская обл. (без АО), Красноярский край, Орловская область, Ульяновская область, Пензенская область, Кировская область.

2. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2010 – 2023 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 источников¹¹. Следует отметить, что методика расчета КДЖ в отношении агломераций несколько отличается от методики расчета КДЖ в отношении России в целом и субъектов Российской Федерации. В отношении агломераций КДЖ рассчитывается как отношение медианной цены жилой единицы на рынке к медианному семейному доходу (данная методика ближе к стандартной международной методике)¹². Поскольку официальная статистика не предоставляет данные о ценах на жилье в отдельных муниципальных образованиях, то в рамках исследования используются открытые данные о предложениях жилья на продажу. Для интерпретации КДЖ в агломерациях также используется международная классификация рынков жилья по значениям показателя КДЖ, приведенная в таблице 1.

В таблице 4 представлены оценки КДЖ на ретроспективный период 2018 – 2022 гг., а также оценки на 2023 г.¹³ (с поквартальными оценками за 2018 – 2023 гг. можно ознакомиться по [ссылке](#)). На момент публикации настоящего отчета все необходимые для оценки КДЖ в разрезе агломераций данные о доходах населения за 2023 г. еще не были опубликованы, поэтому было сделано предположение о том, что медианные доходы в 17

¹¹ Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г. Фонд «Институт экономики города», 2022 г. URL: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeraciyah_rossii_v_i_i_kv._2022_g.pdf (Дата обращения: 1.02.2024).

¹² Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году. Фонд «Институт экономики города», 2019 г. С. 3-6. URL: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_17_gorodskih_aglomeraciyah_v_rossii_v_2019_g_1.pdf

¹³ Значения КДЖ в большинстве крупнейших агломераций ниже, чем приведенные выше оценки КДЖ по России, 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.

рассматриваемых агломерациях в 2023 г. изменились по сравнению с 2022 г. с такими же темпами, как среднедушевые доходы в России.

За период наблюдений 2018-2023 гг. в целом в 17 крупнейших городских агломерациях наблюдается устойчивая тенденция снижения доступности жилья (значения КДЖ повышаются). При этом, если в 2019 – 2020 гг. снижение доступности жилья наблюдалось только в ряде агломераций, то в 2021 г. доступность жилья снизилась во всех агломерациях. В 2022 г. общая тенденция снижения доступности жилья в агломерациях в основном сохранилась, хотя в ряде агломераций доступность жилья выросла (например, во Владивостокской агломерации) или осталась на уровне 2021 г. (например, в Краснодарской, Красноярской и Уфимской агломерациях).

По оценкам за 2023 г., в 12 агломерациях наблюдалось снижение доступности жилья, в 2 агломерациях доступность жилья осталась на уровне 2022 г. (Ростовская, Владивостокская агломерации), а в 3 агломерациях наблюдалось повышение доступности жилья (Уфимская, Московская и Санкт-Петербургская агломерации). При этом примечателен рост доступности жилья в Московской и Санкт-Петербургской агломерациях, рынки жилья которых традиционно характеризуются самой низкой доступностью жилья среди всех рассматриваемых агломераций.

Если интерпретировать полученные оценки за весь период 2018-2023 гг., в том числе в соответствии с принятой классификацией (см. таблицу 1), то можно сделать выводы об общей тенденции снижения доступности жилья в крупнейших агломерациях. Если в 2018 году рынки жилья 15 агломераций относились к типу «жилье доступно», то в 2022 - уже только 6 агломераций, а в 2023 г. – только 2 агломерации (Екатеринбургская и Ростовская).

**Таблица 4 – Коэффициент доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России
(агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за 2023 г.)**

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

В таблице 4 также приведены значения КДЖ для медианной агломерации в каждом году, которые также показывают динамику снижения доступности жилья (в 2018 г. КДЖ в медианной агломерации составил 2,4, в 2022 г. – 3,3, а в 2023 г. – 3,5). То есть в 2022 г. впервые за период наблюдений рынок жилья в медианной агломерации можно отнести к категории «жилье не очень доступно».

В таблице 5 для сравнения приведены оценки КДЖ в 14 зарубежных агломераций разного размера, которые проводятся в рамках обследования Demographia и на портале NUMBEO. Как видно из таблицы 5, значения КДЖ существенно выше (доступность жилья ниже), чем в крупнейших агломерациях России, что связано и с большей площадью жилья в зарубежных агломерациях (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.), и с более высокими ценами на жилье относительно доходов, чем в российских агломерациях.

Следует отметить, что после начала снижения доступности жилья в 2020 – 2021 гг. ситуация остается волатильной и в 2022-2023 гг., и пока сложно говорить о возвращении на траекторию повышения доступности жилья.

При этом, если сопоставить полученные оценки КДЖ за 2023 г. в отношении российских агломераций (таблица 4) с последними данными о КДЖ в крупнейших зарубежных агломерациях (таблица 5), то в целом можно сделать вывод о сохранении для большинства крупнейших агломераций России более высокой в сравнении с зарубежными агломерациями доступности жилья стандартного для России размера, несмотря на значительный рост цен на жилье. Исключения составляют Казанская, Московская и Санкт-Петербургская агломерации, доступность жилья в которых находится примерно на уровне Сингапура и Дублина (по оценкам КДЖ в этих агломерациях в отчете Demographia).

Таблица 5 – Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2010-2023 гг.

Источник	Городская агломерация	Коэффициент доступности жилья						
		2010 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Demographia Housing Affordability Survey	Нью-Йорк	6,1	5,5	5,4	5,9	7,1	7,1	-
	Лондон	7,2	8,3	8,2	8,6	8,0	8,7	-
	Сингапур	-	4,6	4,6	4,7	5,8	5,3	-
	Гонконг	11,4	20,9	20,8	20,7	23,2	18,8	-
	Торонто	5,1	8,3	8,6	9,9	10,5	9,5	-
	Дублин	4,8	4,8	4,7	5,4	5,7	5,1	-
	Окленд	6,4	9,0	8,6	10,0	11,2	10,7	-
	Мельбурн	9,0	9,7	9,5	9,7	12,1	9,9	-

Источник: Cox W. (2021-2023). 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)

Если предположить, что в период до 2018 г. медианные цены на жилье в агломерациях изменялись теми же темпами, что и средняя цена за 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках в соответствующих субъектах Российской Федерации, то можно произвести оценку значений КДЖ в рассматриваемых агломерациях за ретроспективный период 2010-2017 гг. Это позволит рассмотреть более долгосрочную динамику доступности жилья в агломерациях. Результаты таких оценок представлены в таблице 6. Анализ показывает, что доступность жилья в 2023 г. в 8 из 17 рассматриваемых агломераций была выше, чем в 2010 г., а в 9 – ниже, чем в 2010 г. В последнем случае негативное влияние оказала в первую очередь отрицательная динамика доступности жилья в таких агломерациях в 2019-2023 гг.

Таблица 6 – Коэффициент доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России в 2010 – 2023 гг. (агломерации проранжированы в порядке изменения КДЖ в процентах в 2010-2023 гг.: от наибольшего снижения к наибольшему увеличению)

№	Агломерация	КДЖ (2010 г.)	КДЖ (2023 г.)	Изменение КДЖ в абс. выражении (2010-2023 гг.)	Изменение КДЖ, % (2010-2023 гг.)	Тенденция 2010-2023 гг.*
1	Пермская	2,50	3,59	1,10	44,0	Значительное снижение доступности жилья
2	Челябинская	3,05	3,59	0,54	17,8	Значительное снижение доступности жилья
3	Казанская	3,91	4,52	0,61	15,6	Значительное снижение доступности жилья
4	Красноярская	3,49	4,01	0,52	15,0	Незначительное снижение доступности жилья
5	Волгоградская	3,78	3,98	0,20	5,3	Незначительное снижение доступности жилья
6	Краснодарская	3,15	3,30	0,15	4,8	Незначительное снижение доступности жилья
7	Саратовская	3,42	3,55	0,13	3,7	Незначительное снижение доступности жилья
8	Нижегородская	3,12	3,23	0,11	3,5	Незначительное снижение доступности жилья
9	Московская	4,69	4,75	0,06	1,3	Незначительное снижение доступности жилья
10	Екатеринбургская	2,90	2,90	-0,01	-0,2	Незначительное повышение доступности жилья
11	Самарско-Тольяттинская	3,39	3,24	-0,15	-4,5	Незначительное повышение доступности жилья
12	Воронежская	3,47	3,28	-0,18	-5,2	Незначительное повышение доступности жилья
13	Уфимская	3,34	3,14	-0,20	-6,0	Незначительное повышение доступности жилья
14	Новосибирская	3,84	3,46	-0,38	-9,8	Незначительное повышение доступности жилья
15	Владивостокская	3,99	3,52	-0,48	-12,0	Незначительное повышение доступности жилья
16	Санкт-Петербургская	5,98	4,93	-1,05	-17,6	Значительное повышение доступности жилья
17	Ростовская	4,11	3,04	-1,07	-26,1	Значительное повышение доступности жилья
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации		3,47	3,52	0,05	1,44	Незначительное снижение доступности жилья

* Рост КДЖ на 0 - 15% – незначительное снижение доступности жилья.

Рост КДЖ более чем на 15% – значительное снижение доступности жилья.

Снижение КДЖ на 0 - 15% – незначительное повышение доступности жилья.

Снижение КДЖ более чем на 15% – значительное повышение доступности жилья.

Результаты использования новых данных для оценки КДЖ в крупнейших агломерациях

В рамках настоящей публикации ИЭГ также впервые приведены результаты оценки КДЖ в 17 крупнейших городских агломерациях в период 2018-2023 гг. с использованием данных о медианных ценах предложения жилья на первичном и вторичном рынках, в том числе с учетом предложения в новостройках от застройщиков по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), любезно предоставленных Яндекс Недвижимость для целей настоящего исследования. На основе таких данных выбиралось медианное объявление о продаже квартир на первичном и вторичном рынке 15 числа каждого месяца, а затем рассчитывалось среднее значение медианной цены жилья за год. Полученные на основе таких данных новые оценки КДЖ представлены в таблице 7.

В соответствии с полученными новыми оценками КДЖ, приведенными в таблице 7 и рассчитанными с использованием данных Яндекс Недвижимость о ценах на жилье, доступность жилья в 2022 г. по сравнению с 2018 г. снизилась во всех 17 агломерациях. В 2023 г. доступность жилья повысилась (значение КДЖ сократилось) в 10 агломерациях, осталась неизменной в 4 агломерациях и снизилась только в 3 агломерациях (Челябинская, Волгоградская и Краснодарская). По традиционным оценкам ИЭГ, приведенным в таблице 4, в 2023 г. была получена более отрицательная картина, что может быть обусловлено различиями как в используемых источниках данных о ценах на жилье, так и большим количеством допущений, которые традиционно применяются ИЭГ для получения медианной цены квартиры.

Таблица 7 – Оценки коэффициента доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России на основе данных Яндекс Недвижимость о медианных ценах предложения жилья (агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за 2023 г.)

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

Источник: составлено авторами по данным Яндекс Недвижимость, Росстата.

На рисунке 5 представлено сравнение значений показателей КДЖ крупнейших российских агломераций для двух вариантов оценки (традиционной и новой) за 2023 г. Примерно в половине агломераций новые оценки КДЖ оказались немного ниже оценок ИЭГ, а в половине – немного выше.

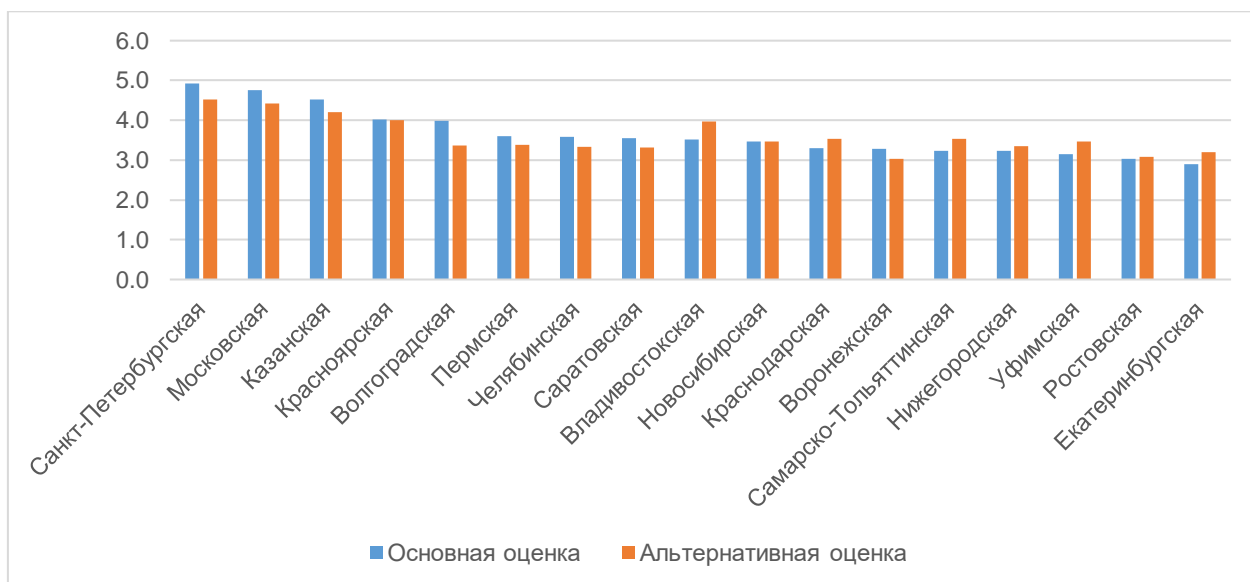


Рисунок 5 – КДЖ в 17 крупнейших городских агломерациях России в 2023 г. (основная оценка – оценка ИЭГ по открытым данным о ценах на жилье, альтернативная оценка – оценка ИЭГ по данным о ценах на жилье Яндекс Недвижимость)

Источник: составлено авторами по данным Яндекс Недвижимость, Росстата и открытых источников.

Представляется, что для мониторинга динамики изменения доступности жилья в агломерациях могут быть использованы оба варианта оценки, главное придерживаться одного выбранного варианта для сопоставимости оценок по годам.

3. Доступность жилья в малых, средних, больших и крупнейших городах России в 2020 – 2023 гг.

В настоящем отчете также впервые приводятся оценки коэффициента доступности жилья в разрезе городов. Как уже отмечалось выше официальная статистика не публикует данные о ценах на жилье в разрезе всех

муниципальных образований, но данные о ценах на жилье в разрезе городов собираются различными организациями. Например, в рамках настоящей работы подразделение ПАО «Сбербанк» - СберИндекс¹⁴ любезно предоставило ИЭГ данные о ценах на жилье и заработной плате в разрезе 734 городов России за период 2020-2023 гг., что позволило произвести расчет КДЖ по этим городам.

Показатель средней цены квадратного метра жилья рассчитан по анонимизированным фактическим выдачам ипотечных кредитов в Сбербанке, а показатель средней заработной платы основан на данных о заработной плате, выплаченной сотрудникам юридическим лицом - клиентом Сбербанка в текущем месяце.

С использованием этих данных ИЭГ была проведена оценка КДЖ в разрезе городов, которая показывает, за сколько лет домохозяйство из 3 человек со среднедушевыми доходами условно 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 по данным СберИндекс. Оценка среднедушевых доходов была произведена исходя из предположения, что средняя заработная плата в городе по данным СберИндекс относится к среднедушевому доходу в городе так же, как средняя заработная плата относится к среднедушевому доходу в соответствующем субъекте Российской Федерации по данным Росстата.

В целях интерпретации полученных результатов 734 города были разделены на группы в зависимости от численности населения¹⁵ и включенности в состав крупных городских агломераций¹⁶:

¹⁴ <https://sberindex.ru/ru>

¹⁵ Выделены следующие группы городов исходя из численности населения: малые (менее 50 тыс. человек), средние (от 50 до 100 тыс. человек), большие (от 100 до 500 тыс. человек), крупнейшие (свыше 500 тыс. человек).

¹⁶ Под крупными городскими агломерациями в данном случае понимаются 52 городские агломерации, в число которых входят: 41 агломерация, ядра которых Стратегией пространственного развития Российской Федерации были отнесены к 1 и 2 категориям перспективных центров экономического роста, а также 11 агломераций, расположенных в редконаселенном регионе либо на периферии крупного региона и имеющих важное субрегиональное (локальное) значение. Основные тренды развития этих агломераций были рассмотрены в монографии «Городские агломерации в современной России: проблемы и перспективы

- 1) города в составе крупных городских агломераций:
 - крупнейшие города – центры крупных городских агломераций;
 - большие и средние города в составе крупных городских агломераций;
 - малые города в составе крупных городских агломераций;
- 2) большие и средние города вне крупных городских агломераций;
- 3) малые города вне крупных городских агломераций.

В таблице 8 приведено количество городов в составе указанных групп.

Таблица 8 – Количество городов в каждой группе в зависимости от численности населения и включенности в состав городской агломерации, ед.

Группа городов	Количество городов
1. Города в составе крупных городских агломераций	231
1.1. Крупнейшие города – центры крупных городских агломераций	35
1.2. Большие и средние города в составе крупных городских агломераций	116
1.3. Малые города в составе крупных городских агломераций	80
2. Большие и средние города вне крупных городских агломераций	159
3. Малые города вне крупных городских агломераций	344
ИТОГО	734

Наибольшее количество наблюдений представлено среди малых городов вне крупных городских агломераций (около половины от всех рассматриваемых городов), а наименьшее – среди крупнейших городов – центров крупных городских агломераций (35 городов); 231 город входит в состав крупных городских агломераций.

На рисунке 6 представлены средние, минимальные и максимальные оценки КДЖ в рассматриваемых типах городов. КДЖ по всем городам представлены в приложении к настоящему отчету.

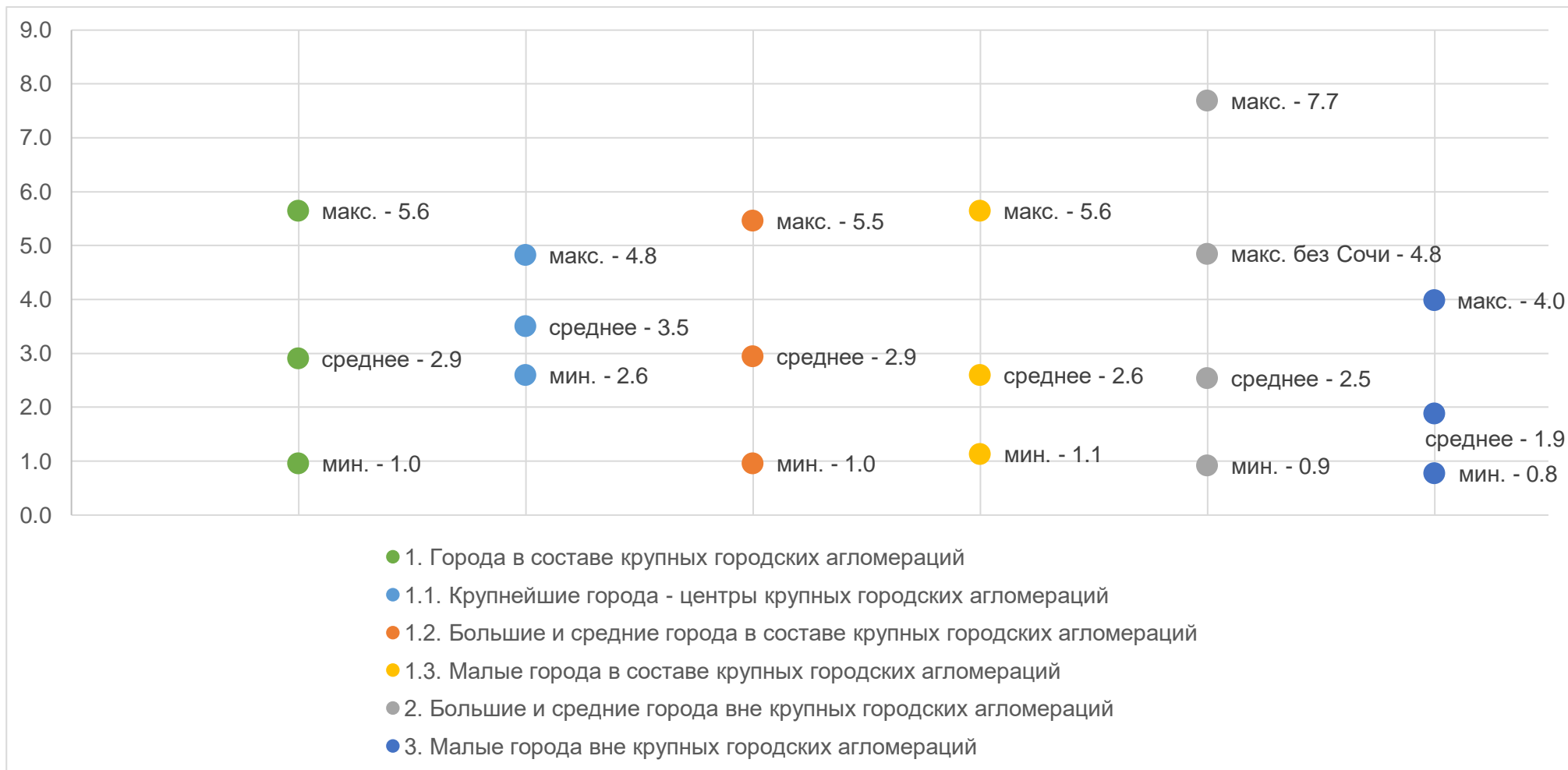


Рисунок 6 – Средние, максимальные и минимальные значения коэффициента доступности жилья в городах различных типов

Источник: составлено авторами по данным СберИндекс и Росстата.

На рисунке 7 представлена динамика среднего значения КДЖ в рассматриваемых городах в разрезе групп городов в 2020 – 2023 гг.

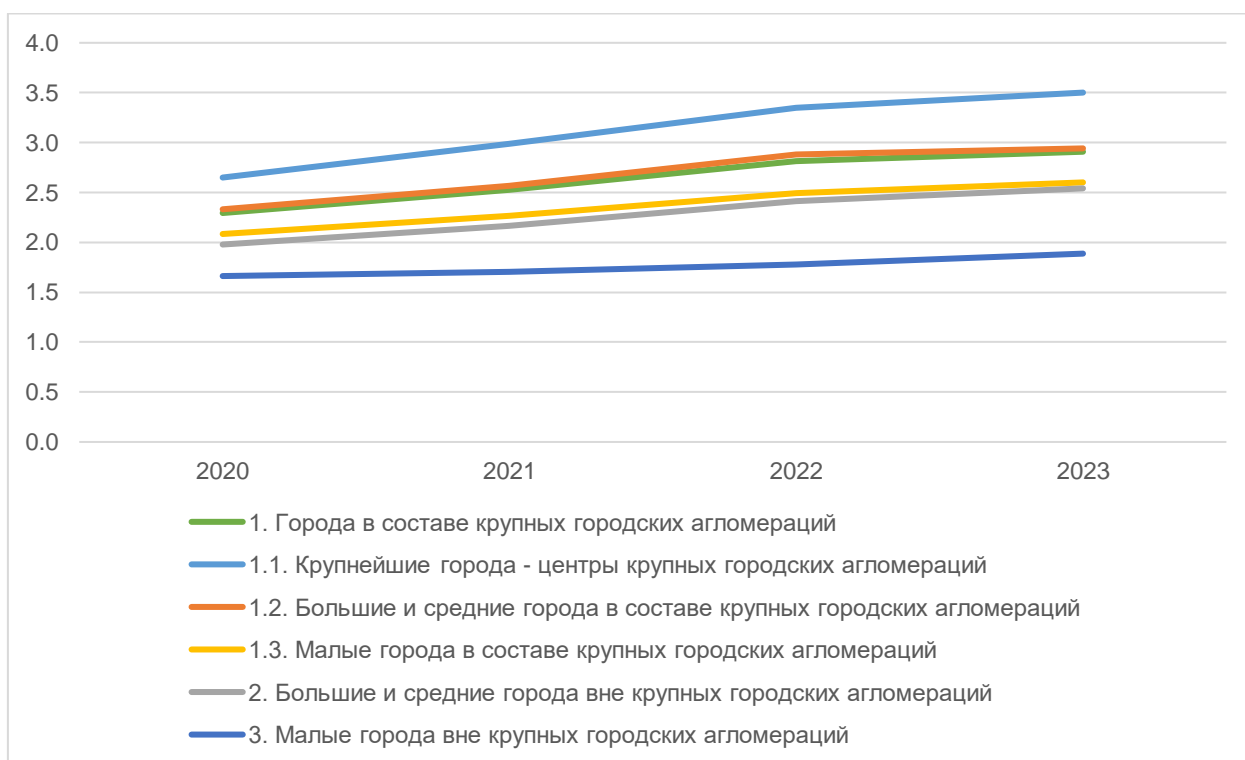


Рисунок 7 – Среднее значение коэффициента доступности жилья в городах различных типов в 2020-2023 гг.

Источник: составлено авторами по данным СберИндекс и Росстата.

Анализ показателя КДЖ в рассматриваемых группах городов позволил выделить несколько основных закономерностей:

1. Чем выше численность населения рассматриваемого города, тем ниже доступность жилья (выше значение среднее значение КДЖ).
2. В соответствии со средними значениями КДЖ самая низкая доступность жилья наблюдается в группе крупнейших городов – центров городских агломераций, а самая высокая доступность - в малых городах вне крупных городских агломераций.
3. Доступность жилья (по средним значения КДЖ) в городах различной численности в составе крупных городских агломераций ниже, чем в городах такой же численности вне крупных городских агломераций.

4. Наибольший рост среднего значения КДЖ в 2020-2023 гг. наблюдался в группе крупнейших городов – центров крупных городских агломераций, а наименьший рост – в группе малых городов вне агломераций.
5. В 2023 г. доступность жилья во всех группах городов снизилась по сравнению с 2020 г. (повысилось среднее значение КДЖ по каждой группе).
6. Если рассматривать минимальные значения КДЖ, то лучше всего ситуация в малых городах вне крупных городских агломераций, а хуже всего - в крупнейших городах – центрах городских агломераций. В отношении максимальных значений КДЖ четких закономерностей не наблюдается.
7. Максимальное значение КДЖ в 2020 г. (самая низкая доступность жилья) среди всех наблюдений наблюдалось в г. Кудрово и г. Мурино Ленинградской области (4,2), а в 2023 г. - в г. Сочи Краснодарского края (7,7). Следует отметить, что высокие максимальные значения КДЖ в группе больших и средних городов вне крупных городских агломераций наблюдаются именно за счет г. Сочи.

В таблице 9 представлены индексы изменения в 2020-2023 гг. цен на рынке жилья и среднедушевых доходов в рассматриваемых городах в разбивке по группам городов.

Таблица 9 – Индекс роста цены 1 кв. м жилья в 2020-2023 гг. накопленным итогом и индекс роста среднедушевых доходов в 2020-2023 гг. накопленным итогом в городах России в разбивке по группам городов, %

Группа	Индекс роста цены 1 кв. м жилья в 2020-2023 гг. накопленным итогом, %	Индекс роста среднедушевых доходов в 2020-2023 гг. накопленным итогом, %
1. Города в составе крупных городских агломераций	159,9	127,6
1.1. Крупнейшие города - центры крупных городских агломераций	172,1	128,5
1.2. Большие и средние города в составе крупных городских агломераций	160,0	128,1
1.3. Малые города в составе крупных городских агломераций	154,3	126,7
2. Большие и средние города вне крупных городских агломераций	162,9	127,8
5. Малые города вне крупных городских агломераций	143,9	128,1

Источник: составлено авторами по данным СберИндекс и Росстата.

Если динамика изменения доходов в 2020-2023 гг. в среднем по рассматриваемым группам городов отличалась незначительно, составив от 126,7% до 128,5%, то динамика изменения средней цены 1 кв. м на первичном и вторичном рынках отличалась более существенно. В крупнейших городах – центрах крупных городских агломераций наблюдался наибольший рост цен (172,1%). В крупных и средних городах в составе и вне крупных городских агломераций был практически одинаковым (соответственно 160,0% и 162,9%). В малых городах в составе и вне крупных городских агломераций был несколько ниже, при этом рост цен был в малых городах в составе таких агломераций был выше, чем в малых городах вне таких агломераций (соответственно 154,3 % и 143,9 %).

Заключение

Последние несколько лет (2020–2023 гг.) рынки жилья в России в целом и в регионах, в том числе рынки жилья крупнейших городских агломераций, сопровождались различными шоками. 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 2020–2022 гг.

В 2023 г. по России в целом и в большинстве субъектов Российской Федерации наблюдалось некоторое повышение фундаментальной доступности жилья (соотношения цены жилой единицы и годового дохода домохозяйства) по сравнению с предыдущим годом, что связано с замедлением темпов роста цен на рынке жилья относительно темпов роста доходов населения. При этом считаем, что пока рано говорить о переломе тренда снижения фундаментальной доступности жилья, который наблюдался последние несколько лет, и необходимо наблюдать за оценками в следующем году.

На этом фоне доступность жилья с учетом условий ипотечного жилищного кредитования в 2023 г. в целом по России снизилась по сравнению с 2020 г., что связано повышением рыночной ставки по рыночной ипотеке в связи с ростом ключевой ставки Банка России и некоторым ужесточением льготных ипотечных программ. Аналогичное снижение зафиксировано более чем в половине субъектов Российской Федерации.

Динамика коэффициента доступности жилья в крупнейших городских агломерациях показывает, что в 2023 г. сохранился общий тренд на снижение доступности жилья, хотя в отдельных агломерациях доступность жилья несколько повысилась или осталась на уровне 2022 г. В настоящем отчете впервые опубликованы новые оценки коэффициента доступности жилья в крупнейших городских агломерациях на основе данных о ценах на жилье агрегатора Яндекс Недвижимость. Полученные новые оценки в целом подтвердили ранее полученные нами выводы об уровне и динамике

доступности жилья, однако, показали меньшее снижение доступности жилья по сравнению с оценками ИЭГ на основе открытых источников.

В настоящей публикации также впервые представлены дополнительные оценки коэффициента доступности жилья в разрезе 734 городов различного размера в разных регионах страны, полученные на основе данных СберИндекс о ценах на жилье и заработных платах. Анализ показал, что крупнейшие города – центры крупных городских агломераций характеризуются самой низкой доступностью жилья среди исследованных городов, и, наоборот, доступность жилья выше в городах с меньшей численностью населения и не входящих в состав крупных городских агломераций. Более того, чем выше численность населения в городе, тем быстрее в 2020–2023 гг. росли цены на жилье относительно доходов населения, то есть снижалась доступность жилья. Такие выводы вполне ожидаемы, ведь чем активнее экономика города и выше спрос на жилье, тем, при прочих равных условиях, больше проинфляционных факторов складывается на таком рынке жилья в условиях довольно низкой эластичности предложения нового жилья.

В 2008–2019 гг. жилищное строительство в России развивалось в условиях роста фундаментальной доступности жилья, а также повышения доступности рыночной ипотеки (за исключением 2011 г.), что отражалось в увеличении совокупного спроса на жилье. В 2020–2023 гг. фундаментальная доступность жилья и доступность приобретения жилья с помощью ипотеки разошлись и имели разнонаправленную динамику. Реализация различных программ льготной ипотеки сделала приобретение жилья с помощью ипотеки более доступной по сравнению с 2019 годом. Однако, с другой стороны, эти же льготные ипотечные программы привели к росту цен на жилье, опережающему рост доходов населения, и в результате рынки жилья стали функционировать в условиях существенно более низкой фундаментальной доступности жилья (соотношения цен на жилье и доходов населения).

Ужесточение условий льготной ипотеки в 2024 г.¹⁷, а также неизбежная необходимость прекращения с июля 2024 г. программы льготной ипотеки на первичном рынке жилья могут привести к снижению доступности приобретения жилья с помощью ипотеки.

В таких сложившихся условиях доступность жилья и ипотеки в первую очередь будут зависеть от макроэкономических показателей инфляции, ключевой ставки Банка России, роста реальных доходов населения.

В сфере жилищной политики важнейшей задачей в данном контексте является не допустить дальнейшего снижения доступности жилья, так как низкая доступность жилья в долгосрочном периоде не только сокращает возможности граждан решать жилищные проблемы, но и существенно ограничивает возможности государства по выполнению жилищных обязательств перед льготными категориями граждан. Таким образом, в настоящее время особенно важно при выборе мер поддержки жилищного строительства и рынка жилья в целом в первую очередь оценивать возможное влияние таких мер на цены на жилье, применять только такие меры, которые не способствуют росту цен.

Нам представляется крайне важным на настоящем историческом этапе сделать акцент на развитии различных форм доступного жилья, в которых сегодня существует большая потребность. В малых городах, сельской местности важно поддерживать развитие малоэтажной жилой застройки, а в больших и крупных городах – развитие наемного жилищного фонда социального использования и жилищной кооперации при строительстве многоквартирных домов. Кроме того, в целях повышения качества индивидуального жилищного строительства и комфортности постоянного проживания в таких домах требуется существенная поддержка инфраструктурного обеспечения такой застройки.

¹⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году».

Большое значение для развития жилищного строительства имеют меры антиинфляционной политики на рынках жилья, нацеленные на ограничение роста цен на жилье, сокращение затрат и рост производительности труда в жилищном строительстве, стимулирование роста конкуренции между застройщиками, в том числе за счет снижения барьеров входа на рынок для новых компаний-застройщиков, повышения прозрачности и определенности правил ведения бизнеса, в частности, установление прозрачных и четких правил определения инфраструктурных обязательств застройщиков жилья¹⁸.

¹⁸ См. предложения в: Практика участия застройщиков в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов в России и предложения по проведению эксперимента по введению механизма обязательного участия застройщиков жилья в развитии социальной инфраструктуры. Фонд «Институт экономики города», 2023. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya_praktika_v_sfere_ust-ya_infrastrukturnyh_obyazatelstv_zastroishchikov.pdf (Дата обращения 12.04.2024 г.).

Коэффициенты доступности жилья в городах России в 2020-2023 гг.

(составлено авторами по данным СберИндекс и Росстата; города в каждой группе проранжированы по убыванию КДЖ в 2023 г.)

№	Группа и города	Регион	КДЖ, 2020	КДЖ, 2021	КДЖ, 2022	КДЖ, 2023
1. Города в составе крупных городских агломераций						
1.1. Крупнейшие города-центры крупных городских агломераций						
1	Москва	г. Москва	4,2	4,8	5,2	4,8
2	Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	3,8	4,4	4,9	4,7
3	Казань	Республика Татарстан	3,2	3,8	4,4	4,5
4	Иркутск	Иркутская область	3,5	4,1	4,3	4,4
5	Томск	Томская область	3,5	4,1	4,2	4,3
6	Владивосток	Приморский край	3,9	4,1	4,3	4
7	Красноярск	Красноярский край	2,9	3,3	3,7	4
8	Кемерово	Кемеровская область	2,6	3,1	3,4	3,9
9	Уфа	Республика Башкортостан	2,7	2,8	3,3	3,8
10	Балашиха	Московская область	2,7	3,2	3,7	3,6
11	Ставрополь	Ставропольский край	2,4	2,7	3,6	3,6
12	Новокузнецк	Кемеровская область	2,4	2,6	2,8	3,6
13	Барнаул	Алтайский край	2,5	2,9	3,3	3,6
14	Омск	Омская область	2,4	2,8	3,2	3,6
15	Тюмень	Тюменская область	2,7	3,2	3,6	3,5
16	Пермь	Пермский край	2,7	3	3,3	3,5
17	Новосибирск	Новосибирская область	2,9	3,2	3,5	3,4
18	Рязань	Рязанская область	2,3	2,6	3,2	3,4
19	Хабаровск	Хабаровский край	2,9	3,3	3,2	3,4
20	Саратов	Саратовская область	2,1	2,4	3,1	3,4
21	Самара	Самарская область	2,5	2,7	3,1	3,3
22	Нижний Новгород	Нижегородская область	2,6	3	3,3	3,3
23	Волгоград	Волгоградская область	2,5	2,7	3	3,3
24	Ижевск	Удмуртская Республика	2,8	3	3,1	3,2
25	Краснодар	Краснодарский край	1,9	2,3	3	3,1
26	Ярославль	Ярославская область	2,3	2,6	2,9	3,1
27	Ульяновск	Ульяновская область	2,3	2,5	2,9	3,1
28	Челябинск	Челябинская область	2,2	2,4	2,8	3,1
29	Ростов-на-Дону	Ростовская область	2,3	2,5	2,9	3
30	Екатеринбург	Свердловская область	2,5	2,8	3	3
31	Воронеж	Воронежская область	2,1	2,4	2,8	2,9

32	Тольятти	Самарская область	2,1	2,4	2,8	2,9
33	Оренбург	Оренбургская область	2,2	2,3	2,5	2,7
34	Махачкала	Республика Дагестан	1,7	2,1	2,4	2,7
35	Набережные Челны	Республика Татарстан	2,4	2,5	2,6	2,6
1.2. Большие и средние города в составе крупных городских агломераций						
1	Кудрово	Ленинградская область	4,2	4,8	5,7	5,5
2	Мурино	Ленинградская область	4,2	4,9	5,5	5,1
3	Кисловодск	Ставропольский край	2,6	3	4,5	5
4	Всеволожск	Ленинградская область	3,7	4,4	5	5
5	Сертолово	Ленинградская область	3,5	4,1	5	4,8
6	Гатчина	Ленинградская область	3,1	3,5	4,5	4,7
7	Колпино	г. Санкт-Петербург	3,3	3,8	4,2	4,5
8	Люберцы	Московская область	3,5	3,9	4,6	4,4
9	Пушкин	г. Санкт-Петербург	3,6	3,9	4,5	4,4
10	Пятигорск	Ставропольский край	2,8	3	3,9	4,4
11	Абакан	Республика Хакасия	3,1	3,6	4,2	4,4
12	Реутов	Московская область	3,5	3,9	4,4	4,2
13	Чебоксары	Чувашская Республика	2,9	3,2	3,7	4,2
14	Котельники	Московская область	3,4	3,8	4,7	4,2
15	Мытищи	Московская область	2,9	3,4	4	4,1
16	Зеленоград	г. Москва	3,7	4,2	4,5	4,1
17	Астрахань	Астраханская область	3	3,4	3,7	4,1
18	Щербинка	г. Москва	3,6	4	4,4	4,1
19	Долгопрудный	Московская область	3,2	3,7	4,3	4
20	Одинцово	Московская область	3,2	3,5	4,1	4
21	Красногорск	Московская область	3,1	3,6	4,2	3,9
22	Ангарск	Иркутская область	2,6	2,8	3,6	3,9
23	Пушкино	Московская область	2,6	3,2	3,8	3,8
24	Южно-Сахалинск	Сахалинская область	3,9	4,3	4	3,8
25	Химки	Московская область	2,9	3,3	4	3,8
26	Троицк	г. Москва	3,1	3,7	3,9	3,8
27	Наро-Фоминск	Московская область	2,8	3,3	3,9	3,8
28	Видное	Московская область	3,1	3,6	4,1	3,7
29	Домодедово	Московская область	2,6	3	3,9	3,7
30	Улан-Удэ	Республика Бурятия	3	3,3	3,8	3,7
31	Дзержинский	Московская область	3,2	3,5	3,8	3,7
32	Московский	г. Москва	3,6	4,2	4,3	3,6
33	Ессентуки	Ставропольский край	2,2	2,6	3,4	3,6
34	Раменское	Московская область	2,3	2,7	3,3	3,5
35	Подольск	Московская область	2,7	3,2	4	3,5
36	Калининград	Калининградская область	2,4	3,2	3,9	3,5
37	Тула	Тульская область	2,8	3,2	3,5	3,5

38	Лобня	Московская область	2,9	3,2	3,7	3,5
39	Петергоф	г. Санкт-Петербург	3,2	3,5	3,6	3,5
40	Королёв	Московская область	2,5	2,8	3,2	3,4
41	Новочебоксарск	Чувашская Республика	2,6	2,7	3	3,4
42	Пенза	Пензенская область	2,8	3,2	3,4	3,4
43	Жуковский	Московская область	2,5	2,8	3,4	3,3
44	Лыткарино	Московская область	2,6	2,8	3,2	3,3
45	Щёлково	Московская область	2,2	2,5	3,1	3,2
46	Сургут	Ханты-Мансийский авт.округ	2,5	2,8	3,2	3,2
47	Энгельс	Саратовская область	2,2	2,3	2,8	3,2
48	Киров	Кировская область	2,5	2,8	3,1	3,2
49	Зеленодольск	Республика Татарстан	2,4	2,6	3,1	3,2
50	Минеральные Воды	Ставропольский край	2	2,3	2,8	3,2
51	Артём	Приморский край	3	3,2	3,3	3,1
52	Фрязино	Московская область	2,2	2,3	2,8	3,1
53	Волжский	Волгоградская область	2,4	2,4	2,7	3
54	Стерлитамак	Республика Башкортостан	2	2,1	2,5	2,9
55	Электросталь	Московская область	2	2,2	2,9	2,8
56	Липецк	Липецкая область	2	2,3	2,7	2,8
57	Батайск	Ростовская область	2,2	2,2	2,5	2,8
58	Ногинск	Московская область	2,2	2,2	2,7	2,7
59	Бердск	Новосибирская область	2,2	2,5	2,8	2,7
60	Димитровград	Ульяновская область	2,2	2,2	2,5	2,7
61	Нефтеюганск	Ханты-Мансийский авт.округ	2,5	2,7	2,8	2,7
62	Старый Оскол	Белгородская область	2	2,4	2,6	2,7
63	Северск	Томская область	2,2	2,5	2,8	2,7
64	Каспийск	Республика Дагестан	1,5	1,9	2,3	2,7
65	Кстово	Нижегородская область	2,2	2,6	2,8	2,7
66	Верхняя Пышма	Свердловская область	2,3	2,5	2,7	2,7
67	Юрга	Кемеровская область	2,2	2,4	2,6	2,7
68	Альметьевск	Республика Татарстан	2,2	2,4	2,5	2,6
69	Невинномысск	Ставропольский край	1,7	2	2,5	2,6
70	Миасс	Челябинская область	1,8	2	2,3	2,6
71	Щёкино	Тульская область	2,2	2,5	2,8	2,6
72	Георгиевск	Ставропольский край	1,8	1,9	2,2	2,6
73	Черногорск	Республика Хакасия	2	2,2	2,5	2,6
74	Бор	Нижегородская область	2	2,1	2,5	2,6
75	Новоалтайск	Алтайский край	1,9	2,2	2,4	2,6
76	Междуреченск	Кемеровская область	1,9	2,1	2,2	2,6
77	Новомосковск	Тульская область	2	2,1	2,5	2,5
78	Белово	Кемеровская область	1,9	2	2	2,5

79	Нижний Тагил	Свердловская область	1,7	2	2,5	2,4
80	Искитим	Новосибирская область	2	2,2	2,2	2,4
81	Анжеро-Судженск	Кемеровская область	1,7	1,9	2,2	2,4
82	Ленинск-Кузнецкий	Кемеровская область	1,9	1,9	1,9	2,4
83	Прокопьевск	Кемеровская область	1,8	1,9	1,9	2,3
84	Заречный	Пензенская область	2,1	2,2	2,2	2,3
85	Азов	Ростовская область	2,3	2,3	2,3	2,3
86	Нижнекамск	Республика Татарстан	1,8	2,1	2,1	2,2
87	Таганрог	Ростовская область	1,6	1,7	2	2,2
88	Мурманск	Мурманская область	1,8	2	2,1	2,2
89	Копейск	Челябинская область	1,9	2	2	2,1
90	Сызрань	Самарская область	1,8	1,8	1,8	2,1
91	Дзержинск	Нижегородская область	1,8	2	2	2,1
92	Сарапул	Удмуртская Республика	2,1	2	2	2,1
93	Новокуйбышевск	Самарская область	1,9	1,9	1,9	2,1
94	Новочеркасск	Ростовская область	1,9	1,8	1,9	2
95	Железногорск	Красноярский край	1,9	1,9	1,9	2
96	Златоуст	Челябинская область	1,7	1,7	1,7	1,9
97	Елабуга	Республика Татарстан	1,7	1,7	1,7	1,9
98	Воткинск	Удмуртская Республика	2	2,1	1,7	1,9
99	Губкин	Белгородская область	1,4	1,6	1,8	1,9
100	Первоуральск	Свердловская область	1,8	1,8	1,8	1,8
101	Рыбинск	Ярославская область	1,8	1,7	1,6	1,7
102	Орск	Оренбургская область	1,5	1,5	1,4	1,7
103	Берёзовский	Кемеровская область	1,6	1,5	1,4	1,7
104	Чапаевск	Самарская область	1,6	1,6	1,5	1,7
105	Салават	Республика Башкортостан	1,3	1,3	1,4	1,6
106	Ревда	Свердловская область	1,5	1,5	1,5	1,6
107	Донской	Тульская область	1,7	1,6	1,6	1,6
108	Киселёвск	Кемеровская область	1,5	1,4	1,4	1,6
109	Ишимбай	Республика Башкортостан	1,3	1,2	1,3	1,5
110	Полевской	Свердловская область	1,5	1,6	1,5	1,5
111	Новотроицк	Оренбургская область	1,3	1,2	1,2	1,3
112	Асбест	Свердловская область	1,2	1,2	1,2	1,2
113	Новоуральск	Свердловская область	1,2	1,2	1,1	1,2
114	Кирово-Чепецк	Кировская область	1,6	1,4	1,2	1,2
115	Лениногорск	Республика Татарстан	1,3	1,3	1,1	1,1
116	Бугульма	Республика Татарстан	1,1	1,1	0,9	1
1.3 Малые города в составе крупных городских агломераций						
1	Светлогорск	Калининградская область	2,8	4,4	5,7	5,6
2	Зеленоградск	Калининградская область	2,9	3,9	5,1	4,9

3	Тосно	Ленинградская область	3	3,5	4,6	4,9
4	Сестрорецк	г. Санкт-Петербург	3,9	4,3	4,7	4,9
5	Пионерский	Калининградская область	2,7	3,9	5,2	4,5
6	Таштагол	Кемеровская область	2,6	2,9	3,8	4,5
7	Кронштадт	г. Санкт-Петербург	3,3	3,7	4,2	4,2
8	Никольское	Ленинградская область	2,9	3,4	3,9	3,9
9	Коммунар	Ленинградская область	3	3,5	4,1	3,9
10	Железноводск	Ставропольский край	2,3	2,7	3,4	3,9
11	Истра	Московская область	2,7	3,1	3,7	3,7
12	Краснознаменск	Московская область	2,6	2,9	3,6	3,7
13	Ломоносов	г. Санкт-Петербург	3,1	3,6	3,8	3,7
14	Шлиссельбург	Ленинградская область	2,6	3	3,7	3,6
15	Кировск	Ленинградская область	2,7	3,3	3,7	3,6
16	Солнечногорск	Московская область	2,8	2,9	3,6	3,6
17	Дивногорск	Красноярский край	2,7	2,9	3,1	3,4
18	Отрадное	Ленинградская область	2,5	3	3,5	3,3
19	Лермонтов	Ставропольский край	2,1	2,3	2,7	3,3
20	Сосновоборск	Красноярский край	2,5	2,9	3	3,3
21	Шелехов	Иркутская область	2,7	2,9	2,9	3,2
22	Бронницы	Московская область	2,3	2,4	3	3
23	Горячий Ключ	Краснодарский край	2	2,5	3,2	3
24	Акса́й	Ростовская область	2,3	2,4	2,7	3
25	Краснослободск	Волгоградская область	2,2	2,2	2,5	2,9
26	Балтийск	Калининградская область	2	2,3	3	2,8
27	Корсаков	Сахалинская область	2,5	3,1	2,9	2,7
28	Большой Камень	Приморский край	2,7	2,7	2,6	2,7
29	Долинск	Сахалинская область	2,4	2,9	2,5	2,6
30	Гвардейск	Калининградская область	2,2	2,1	2,6	2,6
31	Обь	Новосибирская область	2,4	2,6	2,7	2,6
32	Цивильск	Чувашская Республика	1,9	2,1	2,3	2,6
33	Чебаркуль	Челябинская область	2,3	2,4	2,6	2,6
34	Светлый	Калининградская область	1,8	2,1	2,7	2,5
35	Арамилъ	Свердловская область	2,2	2,4	2,5	2,5
36	Сысерть	Свердловская область	1,9	2,2	2,3	2,5
37	Мариинск	Кемеровская область	1,9	2	2,1	2,5
38	Гурьевск	Кемеровская область	1,6	1,7	2,1	2,4
39	Семилуки	Воронежская область	1,8	2,1	2,4	2,4
40	Благовещенск	Республика Башкортостан	2	2,1	2,2	2,4
41	Ялutorовск	Тюменская область	2	2,3	2,4	2,4
42	Гурьевск	Кемеровская область	1,6	1,7	2,1	2,4
43	Заречный	Пензенская область	2,1	2,2	2,2	2,3
44	Кинель	Самарская область	2,2	2,1	2	2,3

45	Краснокамск	Пермский край	1,9	2	2,2	2,3
46	Кола	Мурманская область	1,8	2	2,3	2,3
47	Полысаево	Кемеровская область	1,7	1,7	1,8	2,3
48	Осинники	Кемеровская область	1,9	2	2,1	2,3
49	Нариманов	Астраханская область	1,9	2,1	2	2,1
50	Богородск	Нижегородская область	2	1,9	2,1	2,1
51	Калтан	Кемеровская область	1,6	1,8	1,7	2,1
52	Грязи	Липецкая область	1,5	1,6	1,8	2
53	Камызяк	Астраханская область	1,9	1,8	1,7	2
54	Ростов	Ярославская область	1,8	1,6	1,7	2
55	Тайга	Кемеровская область	1,9	1,8	1,9	2
56	Гаврилов-Ям	Ярославская область	1,9	1,9	1,9	1,9
57	Киреевск	Тульская область	1,8	1,7	1,7	1,9
58	Добрянка	Пермский край	1,7	1,6	1,6	1,9
59	Тутаев	Ярославская область	1,9	1,7	1,8	1,9
60	Калачинск	Омская область	1,7	1,6	1,5	1,9
61	Тогучин	Новосибирская область	1,7	1,7	1,7	1,8
62	Октябрьск	Самарская область	1,9	1,7	1,6	1,8
63	Узловая	Тульская область	1,7	1,7	1,8	1,8
64	Жигулёвск	Самарская область	1,7	1,6	1,6	1,8
65	Менделеевск	Республика Татарстан	1,7	1,6	1,7	1,7
66	Нытва	Пермский край	1,6	1,6	1,5	1,7
67	Еманжелинск	Челябинская область	1,7	1,6	1,6	1,7
68	Гай	Оренбургская область	1,6	1,6	1,6	1,7
69	Коркино	Челябинская область	1,7	1,6	1,5	1,7
70	Изобильный	Ставропольский край	1,5	1,5	1,5	1,7
71	Лянтор	Ханты-Мансийский авт.округ	1,5	1,6	1,6	1,7
72	Берёзовский	Кемеровская область	1,6	1,5	1,4	1,7
73	Нововоронеж	Воронежская область	1,2	1,3	1,4	1,6
74	Усть-Катав	Челябинская область	1,8	1,8	1,8	1,6
75	Новоульяновск	Ульяновская область	1,8	1,6	1,4	1,5
76	Слободской	Кировская область	1,7	1,6	1,5	1,5
77	Дегтярск	Свердловская область	1,2	1,2	1,2	1,4
78	Невьянск	Свердловская область	1,2	1,2	1,2	1,3
79	Верхняя Салда	Свердловская область	1,4	1,5	1,3	1,2
80	Нижняя Салда	Свердловская область	1,2	1,4	1,2	1,1
2. Большие и средние города вне крупных городских агломераций						
1	Сочи	Краснодарский край	3,9	6,3	8,2	7,7
2	Горно-Алтайск	Республика Алтай	2,9	3,7	4,3	4,8
3	Чита	Забайкальский край	3,5	3,9	4,9	4,7
4	Черкесск	Карачаево-Черкесская Республика	2,7	2,8	3,3	4,4

5	Якутск	Республика Саха (Якутия)	3,7	4,1	4,3	4,4
6	Геленджик	Краснодарский край	2,7	3,7	5	4,4
7	Анапа	Краснодарский край	2,4	3,3	4,1	4
8	Обнинск	Калужская область	2,5	2,9	3,9	3,9
9	Егорьевск	Московская область	2,5	2,5	3,1	3,8
10	Троицк	г. Москва	3,1	3,7	3,9	3,8
11	Саранск	Республика Мордовия	2,7	3	3,5	3,7
12	Сосновый Бор	Ленинградская область	2,7	3	3,6	3,7
13	Ивантеевка	Московская область	2,8	3,3	3,8	3,7
14	Выборг	Ленинградская область	2,9	3,1	3,4	3,6
15	Йошкар-Ола	Республика Марий Эл	2,6	2,9	3,3	3,5
16	Калуга	Калужская область	2,4	2,6	3,4	3,4
17	Дербент	Республика Дагестан	2,6	2,8	2,9	3,4
18	Архангельск	Архангельская область	2,8	3,1	3,2	3,4
19	Туапсе	Краснодарский край	2	2,3	3,3	3,4
20	Дубна	Московская область	2,4	2,5	3,1	3,4
21	Уссурийск	Приморский край	3,1	3,7	3,8	3,3
22	Петрозаводск	Республика Карелия	2,4	2,8	3	3,3
23	Тверь	Тверская область	2,3	2,7	3,1	3,3
24	Сыктывкар	Республика Коми	2,5	2,8	3	3,3
25	Майкоп	Республика Адыгея	1,7	1,9	2,7	3,2
26	Владимир	Владимирская область	2,2	2,6	3,1	3,2
27	Вологда	Вологодская область	2,5	2,7	3,1	3,2
28	Ачинск	Красноярский край	2,3	2,6	2,8	3,2
29	Великий Новгород	Новгородская область	2,1	2,5	3	3,1
30	Белгород	Белгородская область	2,4	2,9	3,2	3,1
31	Элиста	Республика Калмыкия	2,3	2,7	3	3,1
32	Чехов	Московская область	2,3	2,5	3,3	3,1
33	Клин	Московская область	2	2,3	2,9	3,1
34	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийский авт.округ	2,6	2,7	3	3
35	Череповец	Вологодская область	2,3	2,7	3	3
36	Курск	Курская область	2,3	2,8	3	3
37	Бийск	Алтайский край	2	2,1	2,4	3
38	Дмитров	Московская область	2,9	2,5	3	3
39	Сергиев Посад	Московская область	2,1	2,2	2,7	3
40	Новороссийск	Краснодарский край	1,9	2,5	3,2	2,9
41	Петропавловск-Камчатский	Камчатский край	1,9	2,5	2,7	2,9
42	Белорецк	Республика Башкортостан	2	2,2	2,7	2,9
43	Волжск	Республика Марий Эл	2,1	2,1	2,4	2,9
44	Минусинск	Красноярский край	2,2	2,5	2,6	2,9

45	Михайловск	Ставропольский край	2	2,4	2,8	2,8
46	Братск	Иркутская область	2,4	2,6	2,7	2,8
47	Тамбов	Тамбовская область	2	2,3	2,6	2,8
48	Орёл	Орловская область	2,1	2,6	2,8	2,8
49	Нерюнгри	Республика Саха (Якутия)	1,7	1,8	2,2	2,8
50	Белогорск	Амурская область	2,1	2,5	2,8	2,8
51	Муром	Владимирская область	2,1	2,3	2,8	2,7
52	Коломна	Московская область	1,9	2,2	2,7	2,7
53	Кострома	Костромская область	2,6	2,9	2,9	2,7
54	Магнитогорск	Челябинская область	1,8	2,1	2,5	2,7
55	Северодвинск	Архангельская область	2,5	2,8	2,7	2,7
56	Курган	Курганская область	2,4	2,6	2,6	2,7
57	Ступино	Московская область	2,3	2,4	2,8	2,7
58	Усолье-Сибирское	Иркутская область	2,1	2,4	2,5	2,7
59	Михайловка	Волгоградская область	2,2	2,2	2,4	2,7
60	Ковров	Владимирская область	1,9	2,3	2,8	2,6
61	Серпухов	Московская область	2,1	2,3	2,6	2,6
62	Находка	Приморский край	2,1	2,4	2,8	2,6
63	Владикавказ	Республика Северная Осетия - Алания	1,8	2	2,4	2,6
64	Иваново	Ивановская область	1,9	2,3	2,4	2,6
65	Брянск	Брянская область	1,7	2,1	2,4	2,6
66	Александров	Владимирская область	1,8	1,9	2,5	2,6
67	Павловский Посад	Московская область	1,9	2	2,5	2,6
68	Глазов	Удмуртская Республика	2,1	2,3	2,4	2,6
69	Лесосибирск	Красноярский край	2,2	2,5	2,7	2,6
70	Чайковский	Пермский край	2,2	2,3	2,4	2,6
71	Канск	Красноярский край	2	2,1	2,3	2,6
72	Нефтекамск	Республика Башкортостан	1,7	1,8	2,3	2,5
73	Псков	Псковская область	1,9	2	2,4	2,5
74	Балаково	Саратовская область	1,8	1,9	2,2	2,5
75	Тихвин	Ленинградская область	2,3	2,2	2,4	2,5
76	Ишим	Тюменская область	2,2	2,3	2,3	2,5
77	Зеленогорск	Красноярский край	1,8	2,1	2,2	2,5
78	Кунгур	Пермский край	1,9	2,2	2,3	2,5
79	Орехово-Зуево	Московская область	1,7	1,9	2,3	2,4
80	Арзамас	Нижегородская область	2	2,2	2,5	2,4
81	Благовещенск	Республика Башкортостан	2	2,1	2,2	2,4
82	Кириши	Ленинградская область	1,9	2	2,4	2,4
83	Воскресенск	Московская область	1,7	1,9	2,4	2,4
84	Тобольск	Тюменская область	2,3	2,2	2,3	2,4

85	Кузнецк	Пензенская область	1,8	1,8	2,2	2,4
86	Саров	Нижегородская область	1,8	2	2,4	2,4
87	Избербаш	Республика Дагестан	1,5	1,5	1,8	2,4
88	Балашов	Саратовская область	1,7	1,8	2	2,4
89	Октябрьский	Республика Башкортостан	1,7	2,1	2,2	2,3
90	Армавир	Краснодарский край	1,7	1,8	2,3	2,3
91	Нальчик	Кабардино-Балкарская Республика	2,1	1,9	2,2	2,3
92	Смоленск	Смоленская область	1,9	2,1	2,2	2,3
93	Новый Уренгой	Ямало-Ненецкий авт.округ	2,4	2,5	2,4	2,3
94	Великие Луки	Псковская область	1,9	2	2,2	2,3
95	Бузулук	Оренбургская область	2	2,2	2,2	2,3
96	Шадринск	Курганская область	2	2	2	2,3
97	Гусь-Хрустальный	Владимирская область	1,7	1,8	2,1	2,2
98	Борисоглебск	Воронежская область	1,9	1,9	1,9	2,2
99	Славянск-на-Кубани	Краснодарский край	1,8	1,8	2,3	2,2
100	Ейск	Краснодарский край	1,7	1,7	2,2	2,2
101	Елец	Липецкая область	1,6	1,7	2,1	2,2
102	Снежинск	Челябинская область	2,1	1,9	1,8	2,2
103	Черемхово	Иркутская область	1,9	2,2	2,3	2,2
104	Будённовск	Ставропольский край	1,8	1,9	2,3	2,2
105	Когалым	Ханты-Мансийский авт.округ	2,1	2,3	2,2	2,2
106	Усть-Илимск	Иркутская область	2,1	2,2	2,3	2,2
107	Хасавюрт	Республика Дагестан	1,6	1,7	1,7	2,1
108	Туймазы	Республика Башкортостан	1,7	1,7	1,8	2,1
109	Алексин	Тульская область	1,8	1,8	2	2,1
110	Ухта	Республика Коми	2	2	1,8	2,1
111	Норильск	Красноярский край	0,9	1,1	1,4	2
112	Лиски	Воронежская область	1,6	1,8	1,9	2
113	Крымск	Краснодарский край	1,4	1,4	1,8	2
114	Белореченск	Краснодарский край	1,5	1,6	2	2
115	Вязьма	Смоленская область	1,6	1,6	1,8	2
116	Нягань	Ханты-Мансийский авт.округ	1,8	2	2	2
117	Соликамск	Пермский край	1,6	1,7	1,8	2
118	Мичуринск	Тамбовская область	1,7	1,8	1,8	2
119	Железногорск	Красноярский край	1,9	1,9	1,9	2
120	Кизляр	Республика Дагестан	1,5	1,7	1,9	2
121	Краснокаменск	Забайкальский край	1,5	1,5	1,8	2
122	Вольск	Саратовская область	1,8	1,8	1,8	2

123	Шуя	Ивановская область	1,5	1,6	1,8	2
124	Котлас	Архангельская область	2	2,2	2	2
125	Клинцы	Брянская область	1,5	1,8	1,9	2
126	Буйнакск	Республика Дагестан	1,5	1,8	2,1	2
127	Магадан	Магаданская область	1,4	1,5	1,7	2
128	Березники	Пермский край	1,7	1,9	1,8	1,9
129	Нижневартовск	Ханты-Мансийский авт.округ	1,8	2	2	1,9
130	Белебей	Республика Башкортостан	1,4	1,5	1,6	1,9
131	Мелеуз	Республика Башкортостан	1,4	1,5	1,5	1,8
132	Сибай	Республика Башкортостан	1,2	1,1	1,4	1,8
133	Россошь	Воронежская область	1,6	1,6	1,6	1,8
134	Павлово	Нижегородская область	1,7	1,7	1,8	1,8
135	Каменск- Шахтинский	Ростовская область	1,8	1,8	1,8	1,8
136	Ноябрьск	Ямало-Ненецкий авт.округ	1,3	1,5	1,6	1,7
137	Камышин	Волгоградская область	1,7	1,7	1,5	1,7
138	Комсомольск-на- Амуре	Хабаровский край	1,7	1,7	1,5	1,7
139	Тихорецк	Краснодарский край	1,4	1,4	1,6	1,7
140	Сальск	Ростовская область	1,6	1,5	1,5	1,7
141	Озёрск	Челябинская область	2	2,1	1,7	1,7
142	Кинешма	Ивановская область	1,4	1,4	1,3	1,7
143	Каменск- Уральский	Свердловская область	1,7	1,7	1,5	1,6
144	Волгодонск	Ростовская область	1,3	1,3	1,4	1,6
145	Рубцовск	Алтайский край	1,3	1,4	1,3	1,6
146	Тимашёвск	Краснодарский край	1,3	1,2	1,6	1,6
147	Лабинск	Краснодарский край	1,3	1,3	1,7	1,6
148	Кумертау	Республика Башкортостан	1,5	1,4	1,3	1,6
149	Чистополь	Республика Татарстан	1,6	1,5	1,5	1,6
150	Кропоткин	Краснодарский край	1,3	1,2	1,5	1,6
151	Мегион	Ханты-Мансийский авт.округ	1,9	1,9	1,7	1,6
152	Лысьва	Пермский край	1,6	1,6	1,5	1,6
153	Прохладный	Кабардино-Балкарская Республика	1,5	1,5	1,5	1,6
154	Шахты	Ростовская область	1,6	1,5	1,4	1,5
155	Ржев	Тверская область	1,6	1,5	1,4	1,5
156	Новошахтинск	Ростовская область	1,3	1,2	1,2	1,3
157	Краснотурьинск	Свердловская область	1,1	1,1	1	1,3
158	Серов	Свердловская область	1,4	1,4	1,2	1,2
159	Гуково	Ростовская область	1,3	1	0,9	0,9

3. Малые города вне крупных городских агломераций						
1	Апрелевка	Московская область	2,5	3,4	3,9	4
2	Карачаевск	Карачаево-Черкесская Республика	2,4	2,7	3,3	4
3	Балабаново	Калужская область	2,4	2,5	3,5	3,9
4	Боровск	Калужская область	2,4	2,6	3,2	3,8
5	Белоусово	Калужская область	2,5	2,9	3,6	3,6
6	Кировск	Ленинградская область	2,7	3,3	3,7	3,6
7	Белокуриха	Алтайский край	2,8	2,8	3	3,5
8	Кингисепп	Ленинградская область	2,3	2,9	3,6	3,4
9	Ак-Довурак	Республика Тыва	3,5	2,3	2,8	3,4
10	Суздаль	Владимирская область	2,4	2,5	3	3,3
11	Байкальск	Иркутская область	2,2	2,6	3	3,3
12	Суворов	Тульская область	2,5	2,7	2,9	3,3
13	Северобайкальск	Республика Бурятия	2,3	2,5	2,8	3,3
14	Приозерск	Ленинградская область	2,1	2,3	2,6	3,2
15	Киров	Кировская область	2,5	2,8	3,1	3,2
16	Звенигород	Московская область	2,1	2,8	3,3	3,2
17	Рыбное	Рязанская область	2,1	2,1	2,9	3,2
18	Красноармейск	Московская область	2,2	2,4	3	3,1
19	Усть-Джегута	Карачаево-Черкесская Республика	2	2,2	2,6	3,1
20	Ермолино	Калужская область	2,4	2,2	2,7	3
21	Старая Купавна	Московская область	2,4	2,3	3	3
22	Пушино	Московская область	2,4	2,3	2,8	2,9
23	Малоярославец	Калужская область	2,2	2,1	2,7	2,9
24	Слюдянка	Иркутская область	2	2,4	2,6	2,9
25	Козьмодемьянск	Республика Марий Эл	2,3	2,3	2,7	2,9
26	Елизово	Камчатский край	2,1	2,5	2,7	2,9
27	Жуков	Калужская область	2,4	2,4	2,8	2,8
28	Тайшет	Иркутская область	2,4	2,8	2,8	2,8
29	Усть-Кут	Иркутская область	2,2	2,1	2,3	2,8
30	Переславль-Залесский	Ярославская область	2,1	2	2,5	2,8
31	Протвино	Московская область	2	2	2,4	2,7
32	Луга	Ленинградская область	2,2	2,4	2,9	2,7
33	Сортавала	Республика Карелия	2,1	2,5	2,7	2,7
34	Конаково	Тверская область	2	2,2	2,5	2,7
35	Саянск	Иркутская область	2,2	2,7	2,7	2,7
36	Канаш	Чувашская Республика	2	2	2,2	2,7
37	Арсеньев	Приморский край	2,1	2,2	2,8	2,7
38	Нерчинск	Забайкальский край	1,9	2	2,6	2,7
39	Ивангород	Ленинградская область	1,8	2,1	2,4	2,6
40	Лодейное Поле	Ленинградская область	2	2,3	2,7	2,6

41	Зима	Иркутская область	2	2,2	2,7	2,6
42	Алексеевка	Белгородская область	2,1	2,2	2,4	2,6
43	Тулун	Иркутская область	2,6	2,6	2,6	2,6
44	Свободный	Амурская область	2,2	2,5	2,7	2,6
45	Струнино	Владимирская область	2	1,8	2,3	2,5
46	Арск	Республика Татарстан	2	2,2	2,4	2,5
47	Волхов	Ленинградская область	2	2,2	2,4	2,5
48	Алдан	Республика Саха (Якутия)	1,7	2	2,4	2,5
49	Строитель	Белгородская область	2,2	2,4	2,5	2,5
50	Беслан	Республика Северная Осетия - Алания	2,2	2,2	2,3	2,5
51	Южноуральск	Челябинская область	1,9	1,9	2,2	2,5
52	Ковылкино	Республика Мордовия	2,2	2,1	2,2	2,5
53	Кохма	Ивановская область	1,9	2,1	2,3	2,5
54	Волосово	Ленинградская область	1,9	2,3	2,6	2,4
55	Сясьстрой	Ленинградская область	2,4	2,4	2,4	2,4
56	Руза	Московская область	1,9	1,9	2,4	2,4
57	Киржач	Владимирская область	1,6	1,7	2	2,4
58	Заводоуковск	Тюменская область	1,9	2	2,3	2,4
59	Аша	Челябинская область	1,8	2	2,1	2,4
60	Саяногорск	Республика Хакасия	1,8	1,9	2,1	2,4
61	Салехард	Ямало-Ненецкий авт.округ	2,1	2,3	2,4	2,4
62	Петушки	Владимирская область	1,8	1,9	1,9	2,3
63	Талдом	Московская область	1,6	1,7	2,1	2,3
64	Озёры	Московская область	1,7	1,7	2,1	2,3
65	Волоколамск	Московская область	1,7	1,8	2	2,3
66	Можайск	Московская область	1,7	1,8	2,2	2,3
67	Людиново	Калужская область	1,9	1,9	2,1	2,3
68	Учалы	Республика Башкортостан	1,8	1,9	2	2,3
69	Валдай	Новгородская область	1,5	1,8	1,9	2,3
70	Алагир	Республика Северная Осетия - Алания	1,8	2	2	2,3
71	Нижнеудинск	Иркутская область	2,7	2,7	2,6	2,3
72	Кыштым	Челябинская область	1,9	2,1	2,3	2,3
73	Пыть-Ях	Ханты-Мансийский авт.округ	2,3	2,4	2,4	2,3
74	Мыски	Кемеровская область	1,8	1,8	1,9	2,3
75	Бобров	Воронежская область	1,5	1,6	1,7	2,2
76	Можга	Удмуртская Республика	2,1	2	2	2,2
77	Нижний Ломов	Пензенская область	1,8	1,9	2,5	2,2
78	Соль-Илецк	Оренбургская область	2,3	2,3	2,1	2,2
79	Великий Устюг	Вологодская область	1,8	1,9	2,1	2,2
80	Углич	Ярославская область	1,8	1,8	1,7	2,2

81	Кимры	Тверская область	1,8	1,8	2	2,2
82	Асино	Томская область	1,9	2,3	2	2,2
83	Топки	Кемеровская область	2,1	2,1	2,1	2,2
84	Тында	Амурская область	1,5	1,7	2	2,2
85	Карабаново	Владимирская область	1,6	1,6	1,8	2,1
86	Татарск	Новосибирская область	1,6	1,6	1,9	2,1
87	Луховицы	Московская область	1,6	1,7	1,9	2,1
88	Шатура	Московская область	1,6	1,7	2	2,1
89	Абинск	Краснодарский край	1,3	1,4	1,7	2,1
90	Кашира	Московская область	1,7	1,7	1,9	2,1
91	Калязин	Тверская область	2	2,1	2	2,1
92	Венёв	Тульская область	1,8	1,9	2	2,1
93	Грязовец	Вологодская область	1,8	1,9	1,8	2,1
94	Ясногорск	Тульская область	1,7	1,8	2	2,1
95	Мирный	Архангельская область	1,6	1,9	1,8	2,1
96	Спасск-Дальний	Приморский край	1,5	1,6	2	2,1
97	Шебекино	Белгородская область	1,9	2	2,1	2,1
98	Ливны	Орловская область	1,9	1,9	1,9	2,1
99	Назарово	Красноярский край	1,7	1,7	1,9	2,1
100	Магас	Республика Ингушетия	1,8	2	2	2,1
101	Тара	Омская область	1,7	1,9	1,9	2,1
102	Мирный	Архангельская область	1,6	1,9	1,8	2,1
103	Новодвинск	Архангельская область	1,9	1,9	1,8	2,1
104	Урюпинск	Волгоградская область	1,8	1,8	2	2,1
105	Кизилюрт	Республика Дагестан	1,4	1,7	1,9	2,1
106	Заринск	Алтайский край	1,6	1,8	1,9	2,1
107	Рузаевка	Республика Мордовия	2	1,9	2	2,1
108	Камешково	Владимирская область	1,6	1,6	1,8	2
109	Собинка	Владимирская область	1,8	1,7	1,9	2
110	Радужный	Владимирская область	1,9	1,9	1,9	2
111	Покров	Владимирская область	1,6	1,5	1,7	2
112	Павловск	Воронежская область	1,8	1,9	2	2
113	Гусев	Калининградская область	1,9	2	2,3	2
114	Черняховск	Калининградская область	1,4	1,6	2	2
115	Темрюк	Краснодарский край	1,7	1,5	1,8	2
116	Куйбышев	Новосибирская область	1,6	1,8	2	2
117	Бирск	Республика Башкортостан	1,5	1,5	1,6	2
118	Звенигово	Республика Марий Эл	2	1,8	1,9	2
119	Ясный	Оренбургская область	1,9	2,2	2	2
120	Кондопога	Республика Карелия	1,7	1,9	1,8	2
121	Котовск	Тамбовская область	1,7	1,8	1,8	2
122	Городец	Нижегородская область	1,7	1,8	1,9	2

123	Чернушка	Пермский край	1,7	1,7	1,7	2
124	Ахтубинск	Астраханская область	2,1	2,1	1,8	2
125	Ирбит	Свердловская область	1,6	1,7	1,8	2
126	Курчатов	Курская область	1,6	2	2	2
127	Радужный	Владимирская область	1,9	1,9	1,9	2
128	Боровичи	Новгородская область	1,5	1,7	1,6	2
129	Сковородино	Амурская область	1,4	1,7	1,7	2
130	Онега	Архангельская область	1,9	1,7	1,7	2
131	Вельск	Архангельская область	1,9	2	1,9	2
132	Алейск	Алтайский край	1,7	1,8	1,8	2
133	Борзя	Забайкальский край	1,8	2	2,2	2
134	Подпорожье	Ленинградская область	1,6	1,5	1,8	1,9
135	Баймак	Республика Башкортостан	1,3	1,5	1,5	1,9
136	Лебедянь	Липецкая область	1,7	1,7	1,9	1,9
137	Карасук	Новосибирская область	1,5	1,8	1,7	1,9
138	Острогожск	Воронежская область	1,4	1,4	1,3	1,9
139	Кашин	Тверская область	1,8	1,8	1,7	1,9
140	Чудово	Новгородская область	1,6	1,7	1,7	1,9
141	Осташков	Тверская область	1,8	1,6	1,6	1,9
142	Верещагино	Пермский край	1,7	1,8	1,6	1,9
143	Гагарин	Смоленская область	1,8	1,9	1,8	1,9
144	Сорочинск	Оренбургская область	1,7	1,8	1,6	1,9
145	Богородицк	Тульская область	1,8	1,7	1,8	1,9
146	Валуйки	Белгородская область	1,8	1,6	1,8	1,9
147	Нарткала	Кабардино-Балкарская Республика	1,7	1,6	1,7	1,9
148	Сокол	Вологодская область	1,7	1,7	1,7	1,9
149	Ефремов	Тульская область	1,7	1,5	1,7	1,9
150	Торжок	Тверская область	1,6	1,6	1,7	1,9
151	Сатка	Челябинская область	1,5	1,5	1,7	1,9
152	Бугуруслан	Оренбургская область	1,5	1,6	1,6	1,9
153	Сельцо	Брянская область	1,9	1,9	2,1	1,9
154	Маркс	Саратовская область	1,8	1,8	1,7	1,9
155	Кондрово	Калужская область	1,8	1,6	1,7	1,8
156	Юрьев-Польский	Владимирская область	1,6	1,6	1,7	1,8
157	Данков	Липецкая область	1,4	1,6	1,7	1,8
158	Зарайск	Московская область	1,5	1,5	1,5	1,8
159	Холмск	Сахалинская область	1,6	1,8	1,7	1,8
160	Кольчугино	Владимирская область	1,5	1,5	1,7	1,8
161	Усть-Лабинск	Краснодарский край	1,5	1,4	1,8	1,8
162	Кореновск	Краснодарский край	1,4	1,5	1,8	1,8
163	Бодайбо	Иркутская область	1,9	1,9	1,9	1,8
164	Галич	Костромская область	1,7	1,8	2,1	1,8

165	Лысково	Нижегородская область	1,7	1,7	1,7	1,8
166	Семёнов	Нижегородская область	1,7	1,7	1,8	1,8
167	Костомукша	Республика Карелия	1,7	2	1,9	1,8
168	Партизанск	Приморский край	1,7	1,7	1,9	1,8
169	Лесозаводск	Приморский край	1,8	2	1,9	1,8
170	Светлоград	Ставропольский край	1,6	1,6	1,6	1,8
171	Моздок	Республика Северная Осетия - Алания	1,7	1,7	1,7	1,8
172	Алапаевск	Свердловская область	1,4	1,4	1,5	1,8
173	Красноуфимск	Свердловская область	1,8	2	1,9	1,8
174	Югорск	Ханты-Мансийский авт.округ	1,7	1,8	1,9	1,8
175	Баксан	Кабардино-Балкарская Республика	1,7	1,7	1,8	1,8
176	Выкса	Нижегородская область	1,5	1,6	1,7	1,8
177	Чусовой	Пермский край	1,4	1,4	1,4	1,8
178	Расказово	Тамбовская область	1,5	1,7	1,7	1,8
179	Шимановск	Амурская область	1,3	1,6	1,6	1,8
180	Яровое	Алтайский край	1,5	1,5	1,5	1,8
181	Тарко-Сале	Ямало-Ненецкий авт.округ	1,6	1,7	1,8	1,8
182	Колпашево	Томская область	1,3	1,6	1,6	1,8
183	Губкинский	Ямало-Ненецкий авт.округ	1,9	2	1,8	1,8
184	Светогорск	Ленинградская область	1,5	1,7	1,8	1,7
185	Сухиничи	Калужская область	1,8	1,7	1,6	1,7
186	Мамадыш	Республика Татарстан	1,7	1,9	1,7	1,7
187	Давлеканово	Республика Башкортостан	1,4	1,4	1,7	1,7
188	Барабинск	Новосибирская область	1,4	1,5	1,6	1,7
189	Приморско-Ахтарск	Краснодарский край	1,5	1,4	1,6	1,7
190	Дюртюли	Республика Башкортостан	1,4	1,5	1,4	1,7
191	Сланцы	Ленинградская область	1,3	1,4	1,8	1,7
192	Лихославль	Тверская область	2	1,9	2	1,7
193	Плавск	Тульская область	1,6	1,8	1,8	1,7
194	Чегем	Кабардино-Балкарская Республика	1,5	1,5	1,7	1,7
195	Железногорск-Илимский	Иркутская область	1,4	1,5	1,6	1,7
196	Сасово	Рязанская область	1,6	1,6	1,6	1,7
197	Нефтекумск	Ставропольский край	1,5	1,5	1,5	1,7
198	Знаменск	Астраханская область	1,8	1,7	1,6	1,7
199	Старая Русса	Новгородская область	1,5	1,5	1,4	1,7
200	Шарыпово	Красноярский край	1,6	1,7	1,6	1,7
201	Мценск	Орловская область	1,5	1,4	1,5	1,7

202	Балахна	Нижегородская область	1,7	1,7	1,7	1,7
203	Жуковка	Брянская область	1,6	1,6	1,7	1,7
204	Вятские Поляны	Кировская область	1,7	1,6	1,4	1,7
205	Тейково	Ивановская область	1,4	1,3	1,4	1,7
206	Коряжма	Архангельская область	1,6	1,7	1,5	1,7
207	Пугачёв	Саратовская область	1,7	1,6	1,6	1,7
208	Буинск	Республика Татарстан	1,2	1,3	1,4	1,6
209	Вязники	Владимирская область	1,6	1,5	1,5	1,6
210	Апшеронск	Краснодарский край	1,2	1,4	1,5	1,6
211	Володарск	Нижегородская область	1,6	1,5	1,5	1,6
212	Данилов	Ярославская область	1,7	1,8	1,6	1,6
213	Щигры	Курская область	1,7	1,7	1,6	1,6
214	Бородино	Красноярский край	1,5	1,5	1,6	1,6
215	Касли	Челябинская область	1,6	1,6	1,6	1,6
216	Новый Оскол	Белгородская область	1,4	1,3	1,4	1,6
217	Шарья	Костромская область	1,4	1,5	1,4	1,6
218	Дальнереченск	Приморский край	1,9	1,8	1,7	1,6
219	Нарьян-Мар	Ненецкий авт.округ	1,6	1,7	1,5	1,6
220	Удомля	Тверская область	1,4	1,5	1,4	1,6
221	Карталы	Челябинская область	1,8	1,8	1,6	1,6
222	Камышлов	Свердловская область	1,5	1,6	1,5	1,6
223	Богданович	Свердловская область	1,4	1,5	1,5	1,6
224	Алатырь	Чувашская Республика	1,8	1,8	1,6	1,6
225	Трёхгорный	Челябинская область	1,8	1,8	1,6	1,6
226	Белая Калитва	Ростовская область	1,6	1,5	1,7	1,6
227	Лангепас	Ханты-Мансийский авт.округ	1,5	1,5	1,5	1,6
228	Вышний Волочёк	Тверская область	1,6	1,5	1,4	1,6
229	Отрадный	Самарская область	1,5	1,5	1,4	1,6
230	Карачев	Брянская область	1,7	1,7	1,5	1,6
231	Няндама	Архангельская область	1,5	1,5	1,4	1,6
232	Котельниково	Волгоградская область	1,7	1,7	1,7	1,6
233	Лабытнанги	Ямало-Ненецкий авт.округ	1,3	1,4	1,4	1,6
234	Славгород	Алтайский край	1,4	1,3	1,3	1,6
235	Фролово	Волгоградская область	1,5	1,4	1,4	1,6
236	Ртищево	Саратовская область	1,6	1,6	1,6	1,6
237	Североморск	Мурманская область	1,2	1,4	1,5	1,6
238	Агрыз	Республика Татарстан	1,5	1,5	1,5	1,5
239	Янаул	Республика Башкортостан	1,2	1,2	1,3	1,5
240	Гулькевичи	Краснодарский край	1,1	1	1,5	1,5
241	Новокубанск	Краснодарский край	1,3	1,2	1,4	1,5
242	Олонец	Республика Карелия	1,4	1,4	1,3	1,5

243	Навашино	Нижегородская область	1,4	1,5	1,4	1,5
244	Талица	Свердловская область	1,3	1,5	1,4	1,5
245	Нефтегорск	Самарская область	1,7	1,8	1,6	1,5
246	Пласт	Челябинская область	1,2	1,3	1,4	1,5
247	Фокино	Брянская область	1,6	1,5	1,4	1,5
248	Нерехта	Костромская область	1,7	1,6	1,5	1,5
249	Сергач	Нижегородская область	1,5	1,5	1,5	1,5
250	Белоярский	Ханты-Мансийский авт.округ	1,2	1,3	1,5	1,5
251	Рязск	Рязанская область	1,6	1,4	1,3	1,5
252	Бежецк	Тверская область	1,4	1,5	1,5	1,5
253	Ленск	Республика Саха (Якутия)	1,7	1,7	1,6	1,5
254	Вихоревка	Иркутская область	1,5	1,5	1,5	1,5
255	Скопин	Рязанская область	1,6	1,6	1,4	1,5
256	Кимовск	Тульская область	1,5	1,5	1,5	1,5
257	Шумерля	Чувашская Республика	1,7	1,5	1,3	1,5
258	Касимов	Рязанская область	1,7	1,6	1,6	1,5
259	Миллерово	Ростовская область	1,6	1,6	1,4	1,5
260	Реж	Свердловская область	1,4	1,4	1,5	1,5
261	Моршанск	Тамбовская область	1,4	1,3	1,3	1,5
262	Фокино	Брянская область	1,6	1,5	1,4	1,5
263	Ершов	Саратовская область	1,6	1,6	1,5	1,5
264	Вилючинск	Камчатский край	0,9	1	1,1	1,5
265	Муравленко	Ямало-Ненецкий авт.округ	1	1,1	1,2	1,5
266	Камень-на-Оби	Алтайский край	1,5	1,3	1,3	1,5
267	Сосенский	Калужская область	1,4	1,3	1,4	1,4
268	Гороховец	Владимирская область	1,4	1,6	1,4	1,4
269	Азнакаево	Республика Татарстан	1,3	1,3	1,2	1,4
270	Советск	Кировская область	1,9	1,6	1,5	1,4
271	Советск	Кировская область	1,9	1,6	1,5	1,4
272	Кодинск	Красноярский край	1,1	1,1	1,4	1,4
273	Волгореченск	Костромская область	1,7	1,6	1,4	1,4
274	Шахунья	Нижегородская область	1,5	1,3	1,4	1,4
275	Верхний Уфалей	Челябинская область	1,6	1,4	1,4	1,4
276	Губаха	Пермский край	1,5	1,4	1,5	1,4
277	Десногорск	Смоленская область	1,3	1,4	1,4	1,4
278	Майский	Кабардино-Балкарская Республика	1,5	1,3	1,4	1,4
279	Кувандык	Оренбургская область	1,7	1,6	1,4	1,4
280	Похвистнево	Самарская область	1,5	1,6	1,4	1,4
281	Советский	Ханты-Мансийский авт.округ	1,4	1,5	1,4	1,4
282	Зеленокумск	Ставропольский край	1,5	1,4	1,4	1,4

283	Каменка	Пензенская область	1,5	1,4	1,3	1,4
284	Заволжье	Нижегородская область	1,6	1,6	1,5	1,4
285	Урай	Ханты-Мансийский авт.округ	1,4	1,5	1,5	1,4
286	Лесной	Свердловская область	1,6	1,6	1,4	1,4
287	Советск	Кировская область	1,9	1,6	1,5	1,4
288	Райчихинск	Амурская область	1,3	1,3	1,4	1,4
289	Зея	Амурская область	1,2	1,4	1,4	1,4
290	Омутнинск	Кировская область	1,7	1,5	1,4	1,4
291	Сосногорск	Республика Коми	1,5	1,5	1,3	1,4
292	Родники	Ивановская область	1,4	1,4	1,4	1,4
293	Бокситогорск	Ленинградская область	1,3	1,2	1,3	1,3
294	Нурлат	Республика Татарстан	1,2	1,2	1,2	1,3
295	Горнозаводск	Пермский край	1,7	1,6	1,3	1,3
296	Чкаловск	Нижегородская область	1,5	1,5	1,4	1,3
297	Удачный	Республика Саха (Якутия)	1,2	1,2	1,1	1,3
298	Буй	Костромская область	1,6	1,6	1,4	1,3
299	Остров	Псковская область	1,4	1,2	1,1	1,3
300	Сегежа	Республика Карелия	1,3	1,3	1,3	1,3
301	Уварово	Тамбовская область	1,2	1,2	1,2	1,3
302	Сердобск	Пензенская область	1,6	1,5	1,4	1,3
303	Кулебаки	Нижегородская область	1,3	1,3	1,2	1,3
304	Тавда	Свердловская область	1,2	1,2	1,2	1,3
305	Сафоново	Смоленская область	1,4	1,4	1,3	1,3
306	Фурманов	Ивановская область	1,4	1,5	1,2	1,3
307	Усинск	Республика Коми	1,5	1,4	1,1	1,3
308	Мензелинск	Республика Татарстан	1,1	1,1	1	1,2
309	Поронайск	Сахалинская область	1,3	1,4	1,3	1,2
310	Пикалёво	Ленинградская область	1,3	1,2	1,2	1,2
311	Заинск	Республика Татарстан	1,3	1,2	1,1	1,2
312	Покачи	Ханты-Мансийский авт.округ	1,5	1,4	1,3	1,2
313	Туринск	Свердловская область	1,2	1,3	1,2	1,2
314	Дальнегорск	Приморский край	1,2	1,2	1,2	1,2
315	Донецк	Ростовская область	1,3	1,3	1,2	1,2
316	Полярные Зори	Мурманская область	1	1	1	1,2
317	Приволжск	Ивановская область	1,5	1,5	1,4	1,2
318	Котельнич	Кировская область	1,8	1,5	1,3	1,2
319	Советская Гавань	Хабаровский край	1,2	1,3	1,2	1,2
320	Унеча	Брянская область	1,4	1,2	1,2	1,2
321	Дятьково	Брянская область	1,3	1,3	1,2	1,2
322	Кандалакша	Мурманская область	1,2	1,1	1	1,2
323	Стрежевой	Томская область	1,6	1,5	1,3	1,2

324	Мончегорск	Мурманская область	0,9	0,9	0,9	1,2
325	Надым	Ямало-Ненецкий авт.округ	1	1,1	1,1	1,2
326	Апатиты	Мурманская область	1	1	1,1	1,2
327	Агидель	Республика Башкортостан	1,1	1	0,9	1,1
328	Артёмовский	Свердловская область	1,3	1,2	1	1,1
329	Ярцево	Смоленская область	1,3	1,1	1	1,1
330	Рославль	Смоленская область	1,3	1,3	1,2	1,1
331	Вичуга	Ивановская область	1,4	1,3	1,1	1,1
332	Межгорье	Республика Башкортостан	0,9	0,9	0,9	1
333	Бавлы	Республика Татарстан	0,9	1	1	1
334	Нижняя Тура	Свердловская область	1,1	1,1	1	1
335	Кировград	Свердловская область	1,1	1,1	1	1
336	Карпинск	Свердловская область	1,2	1,1	1	1
337	Качканар	Свердловская область	1,1	1,1	1,1	1
338	Заполярный	Мурманская область	0,9	0,9	0,9	1
339	Жирновск	Волгоградская область	1,2	1,1	1	1
340	Николаевск-на- Амуре	Хабаровский край	1	1,1	0,9	1
341	Амурск	Хабаровский край	0,9	1	0,9	1
342	Кушва	Свердловская область	1,1	1,1	0,9	0,9
343	Печора	Республика Коми	1,1	1	0,9	0,9
344	Снежногорск	Мурманская область	0,9	0,8	0,8	0,8