



**ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ, СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ И ИХ АДМИНИСТРАТИВНЫХ
ЦЕНТРАХ, А ТАКЖЕ КРУПНЕЙШИХ
ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ РОССИИ**

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

Оглавление

Введение.....	3
Ключевые выводы исследования	4
1. Доступность жилья в 2025 году в России в целом и по субъектам Российской Федерации.....	8
2. Доступность жилья в 2021 - 2025 годах в городах – административных центрах субъектов Российской Федерации	27
3. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 – 2025 гг.....	33
Заключение	40
Приложение 1	42
Приложение 2	46
Приложение 3	49

Введение

Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ) более 20 лет ведет мониторинг доступности приобретения жилья по России и субъектам Российской Федерации, а с 2018 года – также по крупнейшим городским агломерациям.

В публикации «Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России»¹, подготовленной в 2024 году, впервые были представлены оценки уровня доступности жилья на рынках 734 малых, средних, больших и крупнейших городов России по данным «Сбер Индекс», а также дополнительные оценки доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях по данным «Яндекс Недвижимость» о медианных ценах предложения жилья. В 2025 году показатели доступности были обновлены в рамках отчета «Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России»² и отдельного аналитического материала «Доступность жилья в малых, средних, больших и крупнейших городах России в 2020 – 2024 гг.»³ по данным «Сбер Индекс».

В настоящем аналитическом материале представлены новые оценки доступности жилья за 2025 год и актуализированные по обновленным данным Росстата оценки доступности жилья за 2024 г. в России в целом и в разрезе субъектов Российской Федерации, а также оценки доступности жилья в 2025 г. в 17 крупнейших городских агломерациях. Кроме того, представлены оценки доступности жилья в городах – административных центрах субъектов Российской Федерации за период 2021-2025 гг. по данным Росстата о ценах на

¹ Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России // Фонд «Институт экономики города», 2024 г. [Электронный ресурс]. URL: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2024.pdf (дата обращения: 29.04.2026)

² Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России // Фонд «Институт экономики города», 2025 г. [Электронный ресурс]. URL: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_ieg_2025.pdf (дата обращения: 29.04.2026).

³ Доступность жилья в малых, средних, больших и крупнейших городах России в 2020 – 2024 гг. // Фонд «Институт экономики города», 2025 г. [Электронный ресурс]. URL: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_malyh_srednih_bolshih_i_kрупнейshih_gorodakh_rossii_v_2020_-_2024_gg.pdf (дата обращения: 29.04.2026).

жилье в таких городах. Все предшествующие отчеты о результатах мониторинга доступности жилья, а также показатели доступности жилья, используемые в соответствующих отчетных материалах, размещены на тематической странице сайта Фонда «Институт экономики города»⁴.

Ключевые выводы исследования

1. В России в целом доступность жилья, измеряемая значением коэффициента доступности жилья⁵ (далее – КДЖ), повысилась: значение КДЖ снизилось с 3,3 в 2024 году до 2,9 в 2025 году (данный показатель учитывает только цены на жилье и доходы населения, при этом доступность ипотеки не учитывается).

Характеристика уровня доступности жилья в России на основании значения КДЖ по международной классификации изменилась в 2025 году и стала соответствовать типу «жилье доступно», в то время как в 2024 году значение относилось к типу «жилье не очень доступно»⁶. Такому повышению фундаментальной доступности жилья в 2025 году по России в целом во многом способствовали рост доходов населения⁷ и замедление темпов роста цен на жилую недвижимость⁸. Результаты расчетов КДЖ за 2025 год в субъектах Российской Федерации и их административных центрах также показали в большинстве случаев рост доступности жилья по отношению к 2024 году.

⁴ Мониторинг доступности жилья в России, а также в разрезе регионов и крупнейших городских агломераций. Институт экономики города. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.urbanecomomics.ru/research/project/monitoring-dostupnosti-zhilya-v-rossii-takzhe-v-razreze-regionov-i-krupneyshih> (дата обращения: 29.04.2026).

⁵ Коэффициент доступности жилья (*Housing Price to Income Ratio*, англ.) рассчитывается как отношение стоимости жилья к годовому доходу семьи. С учетом имеющихся данных данный коэффициент в отношении России в целом рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м. к среднему доходу семьи из 3 человек за год. Величину такого показателя можно условно интерпретировать как число лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при условном предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

⁶ Cox W. Demographia International Housing Affordability. Center for Demographics and Policy, Chapman University. – 2024. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf> (дата обращения 29.04.2026).

⁷ Среднедушевые денежные доходы населения выросли за 2025 год на 17,2 % по отношению к 2024 году (данные Росстата).

⁸ В соответствии с индексом цен на рынке жилья, который в 2025 году составил 6 %, то есть цена жилья выросла меньше, чем доходы населения. См. индекс цен на рынке жилья. Росстат. URL: <https://fedstat.ru/indicator/30925> (дата обращения: 29.04.2026).

2. Формально статистически значение показателя «доля семей, которым доступно приобретение стандартного жилья с помощью собственных и заемных средств»⁹ (далее – ДС) по России в целом увеличилось с 58,8 % в 2024 году до 66,8 % в 2025 году, а значение показателя «индекс доступности приобретения жилья с ипотекой»¹⁰ (далее – ИДПЖ) увеличилось с 158 % в 2024 году до 191 % в 2025 году. Аналогичная положительная динамика по обоим показателям отмечена в подавляющем большинстве (более 90 %) субъектов Российской Федерации. Причина этого состоит в том, что при расчете данных показателей используются данные Банка России о средневзвешенной ставке ипотеки по всем выданным ипотечным кредитам, включая кредиты в рамках льготных ипотечных программ. Доступ к таким программам во втором полугодии 2024 года и в 2025 году имели лишь ограниченные категории заемщиков, что существенно искажает оценку ситуации для россиян в целом.

3. Если же оценивать значения показателей ДС и ИДПЖ в 2025 году только в части доступности приобретения жилья с помощью **рыночной ипотеки**¹¹, то по сравнению с 2024 годом доступность приобретения жилья с помощью ипотеки снизилась: показатель ДС снизился на 1,8 п. п. (с 20,4 % до 18,6 %), ИДПЖ – на 4,9 п. п. (с 72,3 % до 67,4 %).

За последние 6 лет (2020 - 2025 гг.) наблюдается еще более существенное снижение доступности приобретения жилья с помощью

⁹ Доля семей, которым доступно приобретение квартиры площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, рассчитывается путем определения минимального совокупного среднемесячного дохода семьи из трех человек, необходимого для приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств, и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода.

¹⁰ Индекс доступности приобретения жилья показывает соотношение доходов домохозяйства со среднедушевыми доходами с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, исходя из средневзвешенной процентной ставки, срока кредита и доли первоначального взноса – 30 %.

¹¹ Вместо данных Банка России о средневзвешенной ставке по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам, в расчет берется средняя ставка по рыночным ипотечным кредитам на первичном и вторичном рынках жилья по данным ДОМ.РФ: Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. ДОМ. РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/44f/pwb5q4017hceoverbblo6slbionu1wf5.xlsx> (дата обращения: 29.04.2026). За период 2020-2025 гг. средняя рыночная ставка по ипотеке среди топ-20 банков по объемам выдач выросла на 16,8 п. п. (подробнее – см. раздел 1.1. «Оценка доступности жилья в 2025 году по России в целом»).

ипотеки на рыночных условиях: показатель ДС снизился на 30,5 п. п. (с 49,1 % до 18,6 %), а показатель ИДПЖ – на 63 п. п. (с 130,7 % до 67,4 %). Таким образом, рост доступности ипотеки для граждан, имеющих доступ к соответствующим льготным программам, сопровождался снижением доступности ипотеки для граждан, не имеющих доступа к таким программам.

4. В 69 из 76 рассмотренных субъектов Российской Федерации (91 %) значение КДЖ в 2025 году по сравнению с 2024 годом снизилось (доступность жилья повысилась) как в субъекте Российской Федерации в целом, так и в его административном центре. Причем в 13 из 69 регионов значение КДЖ за 2025 год снизилось (доступность жилья повысилась) больше в административном центре, чем в субъекте Российской Федерации в целом. В остальных 56 субъектах Российской Федерации рост доступности жилья по КДЖ в масштабе региона, напротив, превысил рост доступности жилья по КДЖ применительно к административному центру региона.

5. В 2025 г. по сравнению с 2024 г. доступность жилья по показателю КДЖ выросла в 70 из 77 (90 %) рассмотренных административных центров субъектов Российской Федерации. Так, например, доступность жилья значительно улучшилась в Нарьян-Маре (на 15,1 %), а также в ряде других городов (Петропавловск-Камчатский, Краснодар, Тула, Чебоксары, Калуга, Тюмень, Махачкала, Биробиджан, Ульяновск, Липецк, Владивосток, Петрозаводск, Чита, Тамбов, Ставрополь, Белгород), где прирост доступности составил 10-15 % год к году. К административным центрам субъектов Российской Федерации с отрицательной динамикой доступности жилья по показателю КДЖ относятся 7 городов: Мурманск, Курск, Владикавказ, Йошкар-Ола, Пермь, Брянск, Астрахань.

6. Значение КДЖ в медианной агломерации¹² среди 17 крупнейших городских агломераций снизилось с 3,8 в 2024 г. до 3,6 в 2025 г. (то есть фундаментальная доступность жилья повысилась), вернувшись к уровню

¹² КДЖ в агломерациях в соответствии с методикой измеряется как отношение медианной цены жилья к медианному годовому семейному доходу.

2021 - 2022 гг. При этом доступность жилья в соответствии с КДЖ возросла относительно 2024 года во всех крупнейших агломерациях, за исключением Краснодарской, где рост медианных доходов (+2,8 %) был ниже роста медианных цен на жилье (+9,3 %). В Волгоградской и Уфимской агломерациях произошел заметный рост доступности жилья - на 11 % по отношению к 2024 году. В двух агломерациях с наиболее недоступным жильем (Санкт-Петербургской и Казанской) также произошел рост доступности жилья в соответствии с КДЖ, но он был более сдержанным, чем в 2024 году.

7. В 2025 году две агломерации (Екатеринбургская и Владивостокская) были отнесены к категории рынка жилья «жилье доступно»; к категории «жилье не очень доступно» были отнесены 13 агломераций (Новосибирская, Самарско-Тольяттинская, Ростовская, Воронежская, Краснодарская, Пермская, Уфимская, Челябинская, Нижегородская, Саратовская, Красноярская, Волгоградская, Московская); к категории «приобретение жилья серьезно осложнено» были отнесены Санкт-Петербургская и Казанская агломерации.

8. Ни одна агломерация в 2025 году не перешла в группу со сравнительно более низкой доступностью жилья. При этом Московская, Волгоградская, и Красноярская агломерации перешли в группу с более высокой доступностью жилья за счет опережающего роста доходов, а Владивостокская агломерация - за счет снижения средней медианной цены на жилье по отношению к 2024 г.

1. Доступность жилья в 2025 году в России в целом и по субъектам Российской Федерации

В настоящем разделе представлены интегральные показатели, характеризующие доступность жилья в 2025 году на уровне страны в целом и по субъектам Российской Федерации. При интерпретации таких интегральных оценок необходимо понимать, что в каждом из регионов (и тем более в стране) есть рынки жилья разного размера и с разной активностью сделок, с неоднородными уровнями цен на жилье и доходов населения. Поэтому средняя оценка по субъекту Российской Федерации (и тем более по стране в целом) не отражает доступность жилья во всех населенных пунктах или муниципальных образованиях данного региона или страны в целом, но позволяет отслеживать общую динамику доступности жилья. Например, в данном случае аналогом таких интегральных оценок доступности жилья является инфляция, которая не показывает рост стоимости потребительской корзины каждого домохозяйства, но позволяет осуществлять мониторинг изменения общего уровня цен.

Показатели доступности жилья за 2025 год по России в целом и по субъектам Российской Федерации были рассчитаны на основе доступных на момент исследования данных Росстата о средних ценах 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья, индексах цен на первичном и вторичном рынках жилья и среднедушевых доходах населения. Следует отметить, что в соответствии с методологией ИЭГ для оценки доступности жилья по России и субъектам Российской Федерации и обеспечения сопоставимости результатов на всем горизонте наблюдений с 2006 по 2025 гг. используется оценка средней цены на первичном и вторичном рынке жилья, полученная путем умножения такой цены за прошлый период¹³ на индекс цен отчетного периода по отношению к прошлому¹⁴.

¹³ Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. Росстат. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 29.04.2026)

¹⁴ Индекс цен на рынке жилья. Росстат. URL: <https://fedstat.ru/indicator/30925> (дата обращения: 29.04.2026)

Кроме того, важно отметить, что в расчете значений показателей доступности жилья с использованием ипотеки (доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, и индекс доступности приобретения жилья) в соответствии с принятой методикой ИЭГ применяется расчетное значение показателя «процентная ставка по ипотечному кредиту (% в год)», источником которой являются данные Банка России о значении средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях (%), и об объеме выданных ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях (руб.). Данный подход был оправданным до 2025 года, когда либо широко не применялись льготные ипотечные программы (до 2020 года), либо применялась льготная ипотечная программа на первичном рынке жилья, доступная для всех семей (2000 год – 1 июля 2024 года).

Однако в 2025 году на фоне высоких рыночных процентных ставок по ипотеке (24,8 % в среднем по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок»¹⁵) в структуре ипотечных кредитов 70 % стали составлять льготные ипотечные кредиты по программе «Семейная ипотека» (по ставке 6 %¹⁶)¹⁷. Участниками программы «Семейная ипотека» могут быть только ограниченные категории семей¹⁸, которые, по нашим оценкам, составляют всего лишь порядка 30 %¹⁹ всех российских семей и одиноко проживающих

¹⁵ Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/ca8/oxcbzbeq08gi29863k1kzz7kk264p7jp.xlsx> (дата обращения: 29.04.2026).

¹⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711. URL: <http://government.ru/docs/all/115041/> (дата обращения: 29.04.2026).

¹⁷ Расчеты Института экономики города по данным:

Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/> (дата обращения: 29.04.2026);

Статистика выдачи ипотечных кредитов. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/ea7/a4vxydm4y0gg3t38fm4kntgs9142js5z.xlsx> (дата обращения: 29.04.2026).

¹⁸ Участвовать в программе могут граждане России, у которых есть на дату заключения договора несовершеннолетние дети-граждане России в возрасте до 6 лет включительно, 2 и более несовершеннолетних детей, ребенок с инвалидностью. Подробнее на сайте ПАО ДОМ.РФ: https://спроси.дом.рф/instructions/semeynaya-ipoteka/?utm_source=dom.rf&utm_medium=referral&utm_campaign=ref_601_sprosi.dom.rf_rf_page.button&utm_content=дом.рф/mortgage/ (дата обращения: 16.05.2026).

¹⁹ Расчеты Института экономики города по данным Всероссийской переписи населения 2021 (2020) г. Росстат. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/vpn/2020> (дата обращения: 16.05.2026).

граждан. При этом фактический уровень проникновения Семейной ипотеки (отношения количества предоставленных кредитов по «Семейной ипотеке» к общему числу семей с детьми до 18 лет) составляет менее 1 %²⁰. В связи с этим значение показателей ДС и ИДПЖ, рассчитанные исходя из средневзвешенной ставки по ипотеке по данным Банка России (66,8 % и 191 % соответственно в 2025 году), стали демонстрировать ложные выводы о доступности приобретения жилья с помощью ипотеки для всех граждан.

В связи с указанным показателем ДС и ИДПЖ в 2025 году были рассчитаны двумя способами (такой подход начал использоваться уже в 2024 году):

1) по модифицированной методике с использованием значений средневзвешенных ставок ипотеки на основе предложений топ-20 коммерческих банков России по объемам ипотечного кредитования, выдаваемых на рыночных условиях (в среднем по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок»), по данным ДОМ.РФ²¹. Для анализа динамики оценки таких модифицированных показателей были рассчитаны за период 2020-2025 гг.;

2) по общей методике с использованием данных Банка России о значении средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам. Хотя данное значение в 2025 году искажает реальную ситуацию, но такой расчет необходим для сохранения сопоставимого ряда значений показателей ДС и ИДПЖ.

Представляется, что данный подход будет целесообразно использовать до тех пор, пока не снизятся рыночные ставки по ипотеке и доля кредитов по льготным ставкам не станет незначительной.

²⁰ 5 лет Семейной ипотеке: итоги. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/e39/1s080my4r83ggl2y2lr0s7175b4wm6um.pdf> (дата обращения: 16.05.2026).

²¹ Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/ca8/oxcbzbeq08gi29863k1kzz7kk264p7jp.xlsx> (дата обращения: 29.04.2026).

1.1. Оценка доступности жилья в 2025 году по России в целом

Коэффициент доступности жилья, рассчитываемый ИЭГ в отношении России в целом и субъектов Российской Федерации, показывает, за сколько лет условная семья из 3 человек со среднедушевыми доходами сможет накопить средства (при условии сбережения всех своих доходов) для покупки стандартной квартиры площадью 54 кв. м со стоимостью, рассчитанной исходя из средней цены 1 кв. м общей площади в России или в субъекте Российской Федерации по данным Росстата. КДЖ показывает фундаментальную доступность жилья (то есть соотношение цен на жилье и доходов населения) и не учитывает текущие условия ипотечного кредитования. Согласно международной методологии, применяются следующие критерии для оценки уровня доступности жилья по значению КДЖ (см. таблицу 1).

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

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

Источник: Сох (2024)²².

Поскольку Росстат уточнил значения среднедушевых доходов за 2024 год²³ на основе годового баланса расходов и доходов населения²⁴, значения

²² Сох W. Demographia International Housing Affordability. Center for Demographics and Policy, Chapman University. – 2024. [Электронный ресурс]. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf> (дата обращения 29.04.2026).

²³ Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации. Росстат. [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_10subg_2025.xlsx (дата обращения: 29.04.2026)

²⁴ Баланс денежных доходов и расходов населения. Росстат. [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Urov_17g_nm.xlsx (дата обращения 29.04.2026)

КДЖ за этот год были обновлены как для России, так и для субъектов Российской Федерации.

По итогам 2025 года значение КДЖ в целом по России снизилось с 3,3 до 2,9 (то есть доступность жилья выросла на 12 % по сравнению с 2024 г.), достигнув минимального значения за период наблюдений (см. рисунок 1).

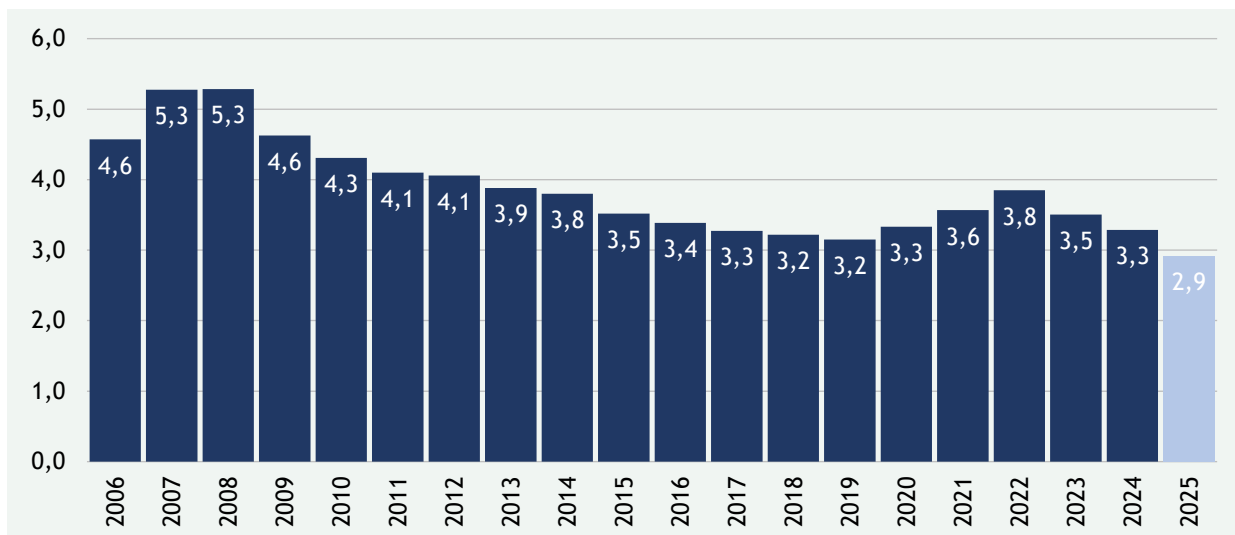


Рисунок 1 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006 – 2025 гг.²⁵

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

На рисунке 1 видно, что в 2009 - 2019 гг. наблюдался устойчивый тренд роста фундаментальной доступности жилья (то есть снижения значения КДЖ), в то время как после 2019 года доступность жилья начала снижаться. В результате в 2022 году значение КДЖ достигло 3,8, что на 19 % выше значений 2018 и 2019 гг., когда КДЖ составлял 3,2. За последние 3 года (2023 - 2025 гг.) вновь наметился тренд на рост доступности жилья по показателю КДЖ, что связано с замедлением темпов роста средних цен на жилье на фоне ускорения роста среднедушевых денежных доходов населения по России в целом.

Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств (далее также – ДС),

²⁵ Данные за 2024 г. обновлены с учетом уточнений статистики Росстата, поэтому значения КДЖ в 2024 г. несколько отличаются от значений, опубликованных в середине 2025 г. в предыдущем отчете, доступном по ссылке: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_ieg_2025.pdf

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 дохода²⁶. Данный показатель позволяет учесть не только цены на жилье и доходы населения, но и условия ипотечного кредитования (наблюдаемые Росстатом средневзвешенные процентные ставки и средневзвешенный срок кредита при предположении доли первоначального взноса – 30 %).

Отметим, что в отличие от исследования за 2024 год для расчета показателя были использованы предварительные данные Росстата о распределении населения по уровню среднедушевых денежных доходов за 2025 г., которые к моменту оценки (апрель 2026 г.) уже появились в открытом доступе²⁷. Для оценки значений показателя ДС также использовалась средняя цена 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья, полученная с помощью индексов цен на первичном и вторичном рынках жилья по данным Росстата²⁸.

В соответствии с методологией ИЭГ, которая применялась все предыдущие годы, для расчета значения показателя ДС использовались данные Банка России о средневзвешенных значениях ставок и сроков по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным физическим лицам-резидентам в 2025 году²⁹ (см. рисунок 2).

²⁶ 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.

²⁷ Распределение населения по интервальным группам среднедушевых денежных доходов в целом по России и по субъектам Российской Федерации. Росстат. [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/NB_RD_1-2-8.xlsx (дата обращения: 29.04.2026).

²⁸ Индекс цен на рынке жилья. Росстат. [Электронный ресурс]. URL: <https://fedstat.ru/indicator/30925> (дата обращения: 29.04.2026).

²⁹ Средневзвешенный срок и средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам. Банк России. [Электронный ресурс]. URL: https://www.cbr.ru/vfs/statistics/BankSector/Mortgage/02_13_Rates_mortgage.xlsx (дата обращения: 29.04.2026).

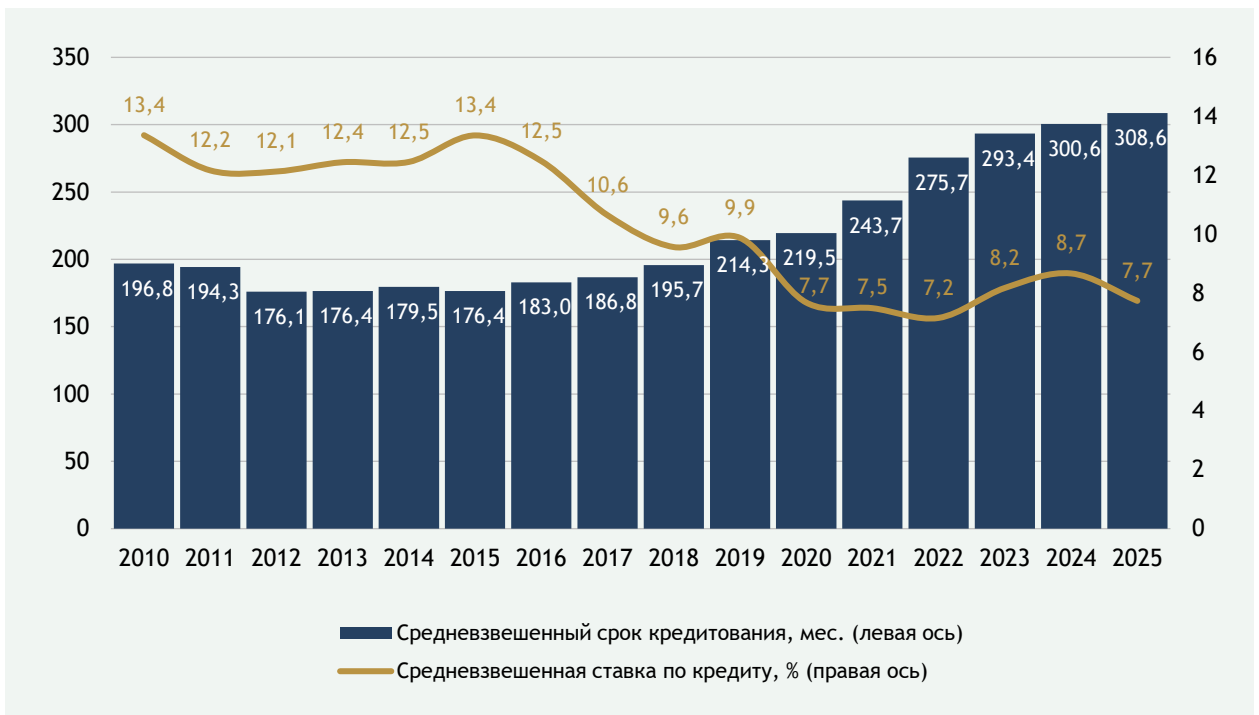


Рисунок 2 – Динамика средневзвешенного срока кредитования (месяцев) и средневзвешенной ставки (%) по ипотечным жилищным кредитам (включая кредиты по льготным программам с субсидируемой ставкой), выданным на первичном и вторичном рынках жилья в 2010-2025 г.

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Банка России.

По данным Банка России в 2025 году средневзвешенная процентная ставка по ипотеке с учетом льготных кредитов снизилась до 7,7 %³⁰ (на 0,9 п. п. по сравнению с 2024 г.), то есть до уровня 2020 года.

Важно также отметить, что в 2025 г. продолжилась тенденция роста средневзвешенных сроков ипотечных кредитов: с 196,8 месяцев (16,4 года) в 2010 г. до 308,6 месяцев (25 лет) в 2025 г. (рисунок 2). За последние три года увеличение сроков ипотечного кредитования было более сдержанным: прирост в 2025 году (+8,0 мес.) был на уровне 2024 года, что сравнительно меньше 2022-2023 гг. (+32 мес. и +17,7 мес. соответственно). Увеличение

³⁰ Средневзвешенный срок и средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам. Банк России. URL: https://www.cbr.ru/vfs/statistics/BankSector/Mortgage/02_13_Rates_mortgage.xlsx (дата обращения: 28.03.2025)

срока ипотечного кредита приводит к некоторому снижению текущей нагрузки на доходы домохозяйств по обслуживанию данного кредита. С другой стороны, увеличение срока кредита при аннуитетных выплатах влечет за собой увеличение полной номинальной суммы всех выплат по кредиту в течение полного срока его погашения.

Следует отметить, что такой методический подход дает искажающие результаты в отношении показателя ДС в 2025 году: рост значения ДС на 7 п. п. по сравнению с 2024 годом (с 58,8 % до 66,8 %) (рисунок 3). Искажение связано с тем, что данные Банка России о средневзвешенной ставке ипотеки учитывают все выданные ипотечные кредиты, включая кредиты в рамках льготных ипотечных программ. Однако, доступ к таким программам во втором полугодии 2024 года и в 2025 году имели лишь ограниченные категории заемщиков, что и является фактором искажения оценки доступности приобретения жилья с ипотекой.

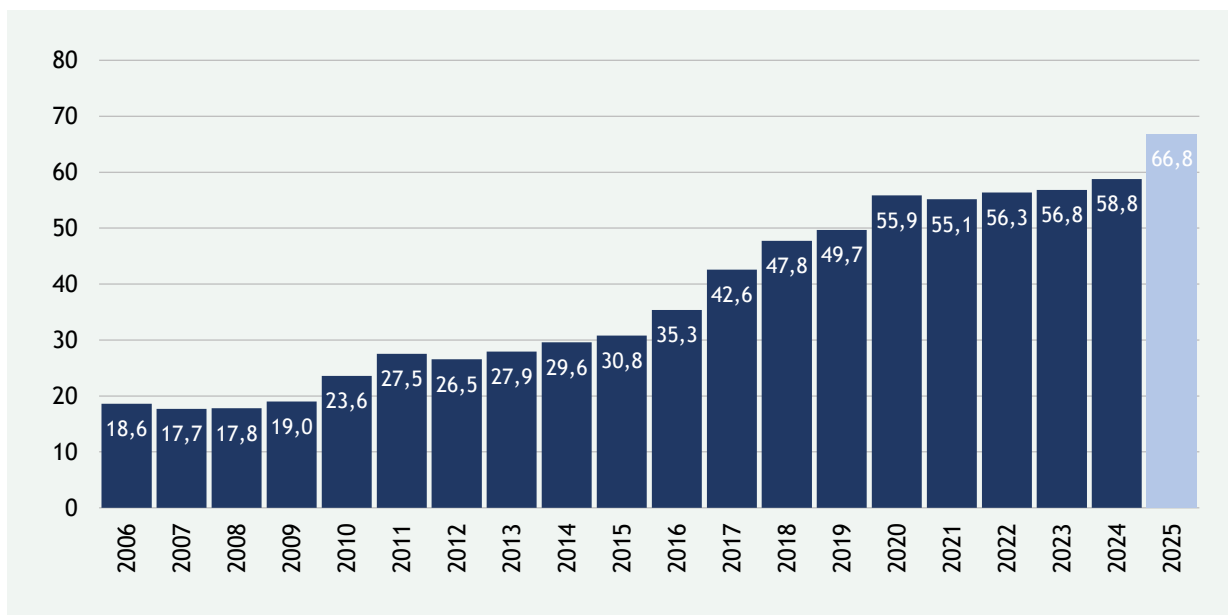


Рисунок 3 – Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, в целом по Российской Федерации в 2006 – 2025 гг., %

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

В таблице 2 приведена динамика показателей (доходов населения, цен

на жилье и ставок по ипотеке), которые оказали влияние на расчетное значение показателя ДС в 2022 - 2025 гг.

Таблица 2 – Динамика показателей, оказавших в 2022-2025 гг. влияние на показатель доли семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, по России в целом

Показатель	2022	2023	2024	2025
Значение и прирост номинальных среднедушевых доходов к предыдущему году, руб. в месяц и %	45 307 +13,7 %	53 579 +18,3 %	63 959 +19,4 %	74 932 + 17,2 %
Значение и прирост средних номинальных цен 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья к предыдущему году, тыс. руб. и %	116 240 +22,7 %	125 183 +7,7 %	137 457 +9,8 %	145 829 +6,1 %
Значение и прирост средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам физическим лицам в рублях, % и п. п.*	7,2 - 0,3 п. п.	8,2 +1,0 п. п.	8,7 +0,5 п. п.	7,7 -0,9 п. п.

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Банка России и Росстата.
* С учетом ставок по льготным программам с государственной поддержкой.

В 2025 году продолжали действовать ипотечные программы с государственной поддержкой, такие как «Семейная ипотека»³¹,

³¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711. URL: <http://government.ru/docs/all/115041/> (дата обращения: 29.04.2026). В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2022 года №2485 условия программы были расширены. URL: <http://government.ru/docs/47458/> (дата обращения: 04.04.2025).

«Дальневосточная ипотека»³² и «ИТ-ипотека»³³. Наиболее масштабная программа «Льготной ипотеки»³⁴ прекратила действие с 1 июля 2024 года, что привело к снижению спроса на ипотеку и объемов выдач ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) в 2024 - 2025 гг. С 1 апреля 2025 года программа «Семейная ипотека» распространяется на вторичный рынок жилья в тех городах, на территории которых отсутствуют строящиеся многоквартирные дома или их количество не превышает двух³⁵. Количество городских населенных пунктов с такими характеристиками постоянно пересматривается и обновляется. Так, на момент проведения предыдущего исследования (май 2025 г.) к таковым был отнесен 901 город³⁶, а в январе 2026 г. – 818 городов³⁷.

На рисунке 4 представлена динамика объемов ипотечного жилищного кредитования в зависимости от видов льготных ипотечных программ и на рыночных условиях по данным ДОМ.РФ³⁸. В 2025 году объем выданных ипотечных жилищных кредитов сократился на 0,4 трлн руб. (- 8,9 %), что заметно меньше значения 2024 года (- 2,9 трлн руб., или - 37,2 % к 2023 г.).

³² Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2019 г. № 1609. URL: <http://government.ru/docs/all/124999/> (дата обращения: 29.04.2026). Программа «Дальневосточной ипотеки» продлена до 2030 года Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2022 года №2182. URL: <http://government.ru/docs/47272/> (дата обращения: 29.04.2026). Позже переименована в «Дальневосточную и Арктическую ипотеку», поскольку Программа была распространена на население городов и поселков Арктической зоны России Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 ноября 2023 года №2023. URL: <http://government.ru/docs/50265/> (дата обращения: 29.04.2026)

³³ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 г. № 805. URL: <http://government.ru/docs/all/140894/> (дата обращения: 29.04.2026). Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации продлена до 2030 года. URL: <http://government.ru/news/52278/> (дата обращения: 29.04.2026)

³⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566. URL: <http://government.ru/docs/all/127623/> (дата обращения: 04.04.2025). Программа завершилась 1 июля 2024 в соответствии со сроками в ранее опубликованном Постановлении Правительства от 28 декабря 2022 года № 2485. URL: <http://government.ru/docs/47458/> (дата обращения: 29.04.2026)

³⁵ Решение о порядке предоставления субсидии № 25-67381-01850-Р от 11 марта 2025 № 25-67381-01850-Р. Минфин России. URL: <https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2025/03/main/25-67381-01850-R.pdf> (дата обращения: 29.04.2026)

³⁶ Перечень городов, в которых доступно приобретение вторичного жилья в многоквартирных домах по программе «Семейная ипотека» для граждан Российской Федерации, имеющих ребенка до 6 лет (включительно), в период с 01.04.2025 по 30.06.2025. ДОМ.РФ. URL: https://дом.рф/upload/content/perechen_01_01_2025.xlsx (дата обращения: 29.04.2026)

³⁷ «Семейная ипотека» на вторичное жилье: где доступна и как оформить / Журнал «Домклик» blog.domclick.ru. – 12 января 2026 г. [Электронный ресурс]. URL: https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/semeynaya-ipoteka-na-vtorichnoe-zhile-gde-dostupna-i-kak-iformit?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (дата обращения: 28.05.2026).

³⁸ Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/> (дата обращения 29.04.2026)

Доля объемов кредитования (в руб.) по программам с государственной поддержкой в общем портфеле составила 79 % по итогам 2025 года. Данное значение монотонно росло с 2019 года, в то время как процент выданных ипотечных жилищных кредитов по рыночным ставкам в общем объеме снижался. Наибольший объем в общей структуре выданных ипотечных кредитов в 2025 году пришелся на программу «Семейная ипотека» (70 %).

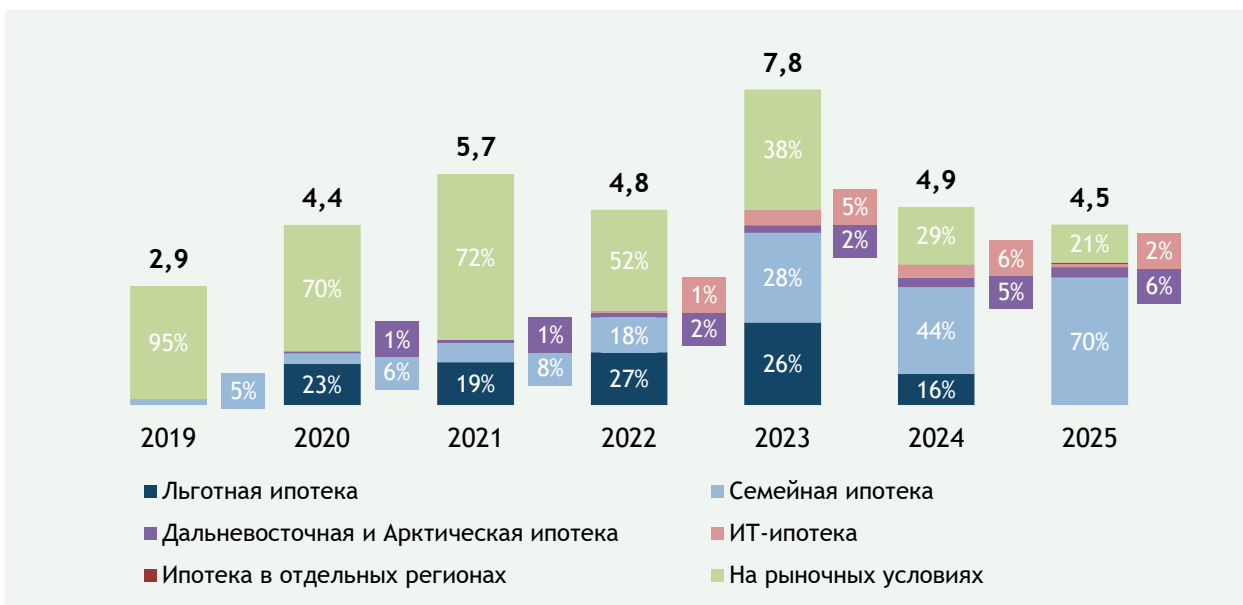


Рисунок 4 – Динамика ежегодного объема выдачи ипотечных жилищных кредитов в России (трлн руб.) в зависимости от условий кредитования (%)

Источник: ДОМ.РФ

Как было указано выше, применение традиционной методологии ИЭГ для оценки значения показателя ДС в 2025 году дает искаженные оценки, поэтому рассмотрим динамику данного показателя, оцененную исходя из рыночных ставок по ипотеке.

На рисунке 5 представлены данные ДОМ.РФ о динамике средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам на основе предложений ТОП-20 банков России с наибольшими объемами выдач таких кредитов по продуктам «Новостройки», «Господдержка 2020», «Семейная ипотека», «Вторичный рынок» и «Рефинансирование» с января 2021 г. по

апрель 2026 г.³⁹, а также данные Банка России о динамике ключевой ставки за аналогичный период⁴⁰. На графике видно, какой динамичный рост ставок вслед за ростом ключевой ставки наблюдался по рыночным ипотечным продуктам «Новостройки», «Вторичный рынок» и «Рефинансирование» в 2023 и в 2024 гг. В 2025 году ставки по рыночным ипотечным кредитам снизились с 29 - 30 % до 21 - 22 %.

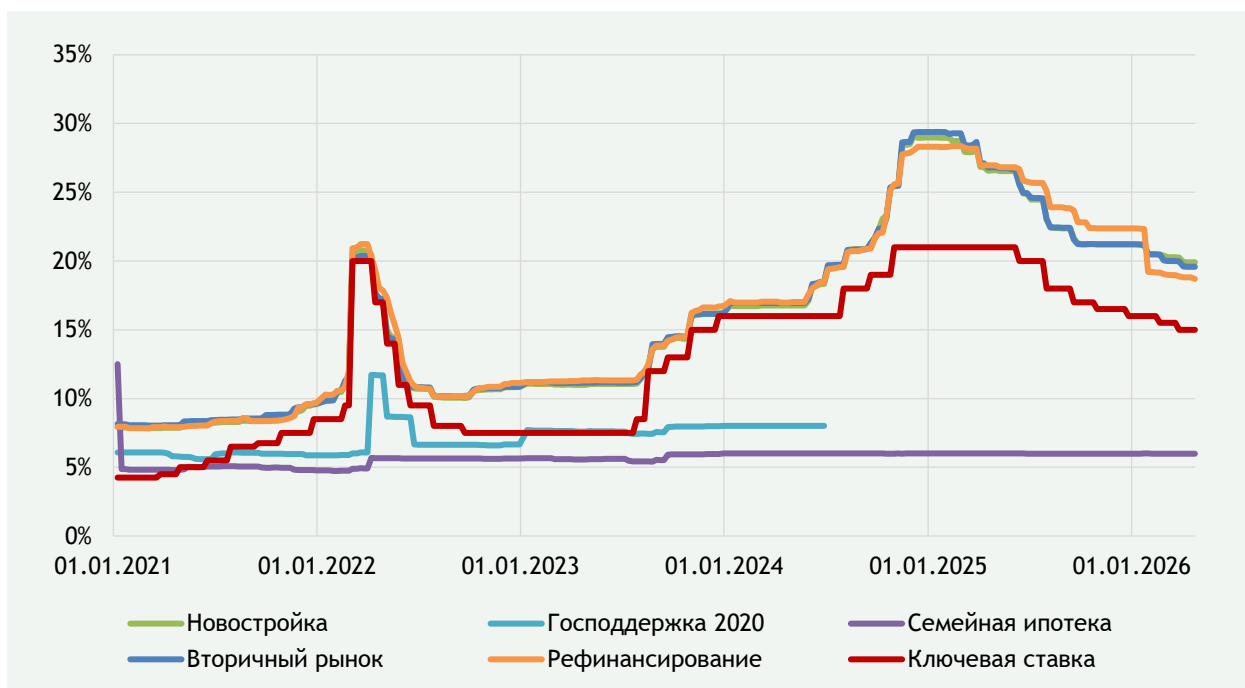


Рисунок 5 – Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков и ключевой ставки Банка России в январе 2021 г. – марте 2026 г.

Источник: ДОМ. РФ, Банк России

Динамика средневзвешенных ставок ипотеки на основе предложений ТОП-20 банков России на рыночных условиях (в среднем по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок») по данным ДОМ.РФ и показателя доли семей, которым были доступны такие кредиты, представлена на рисунке 6. С 2020 года указанная средняя ставка по рыночным ипотечным продуктам выросла с 8 % до 24,8 % годовых, то есть на 16,8 п. п. В результате значение

³⁹ Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. ДОМ. РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/44f/pwb5q4017hceovcrbblo6slbionu1wf5.xlsx> (дата обращения: 29.04.2026)

⁴⁰ Ключевая ставка Банка России. Банк России. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (дата обращения: 29.04.2026)

показателя ДС, рассчитанного на основе рыночных ставок по ипотеке⁴¹, снизилось с 49,1 % семей в 2020 году до 18,6 % семей в 2025 году, или на 30,5 п. п., то есть сократилось почти на 2/3. В 2025 году показатель сократился на 1,8 п. п. по отношению к 2024 г.



Рисунок 6 – Динамика показателя ДС с учетом рыночных значений средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам (без учета льготных программ) по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок» на основе предложений ТОП-20 банков России с наибольшими объемами выдачи ипотечных жилищных кредитов за год, %

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

Индекс доступности приобретения жилья (далее – ИДПЖ) в соответствии с традиционной методикой ИЭГ показывает соотношение доходов домохозяйства со среднедушевыми доходами с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, исходя из средневзвешенной процентной ставки, средневзвешенного срока кредита и доли первоначального взноса –

⁴¹ В данном варианте расчета первоначальный взнос по кредиту по-прежнему составляет 30%, срок кредитования фиксированный – 15 лет.

30 %. Интерпретация значений данного показателя такова: при ИДПЖ, равном 100 %, ипотечный кредит доступен семьям со средними доходами и выше; повышение значения данного показателя свидетельствует о повышении доступности приобретения жилья с помощью ипотечного кредита, а снижение – о снижении такой доступности.

Впервые такой условный ипотечный кредит стал доступен семьям со средними доходами в 2016 году (значение ИДПЖ стало равно 101 %), и далее, вплоть до 2020 года включительно, доступность ипотечного кредита повышалась, захватывая все больше семей с доходами ниже средних. В течение 2020 - 2022 гг. значение ИДПЖ оставалось практически на одном уровне, а в 2024 году повысилось до 158,4 %⁴² (см. рисунок 7).

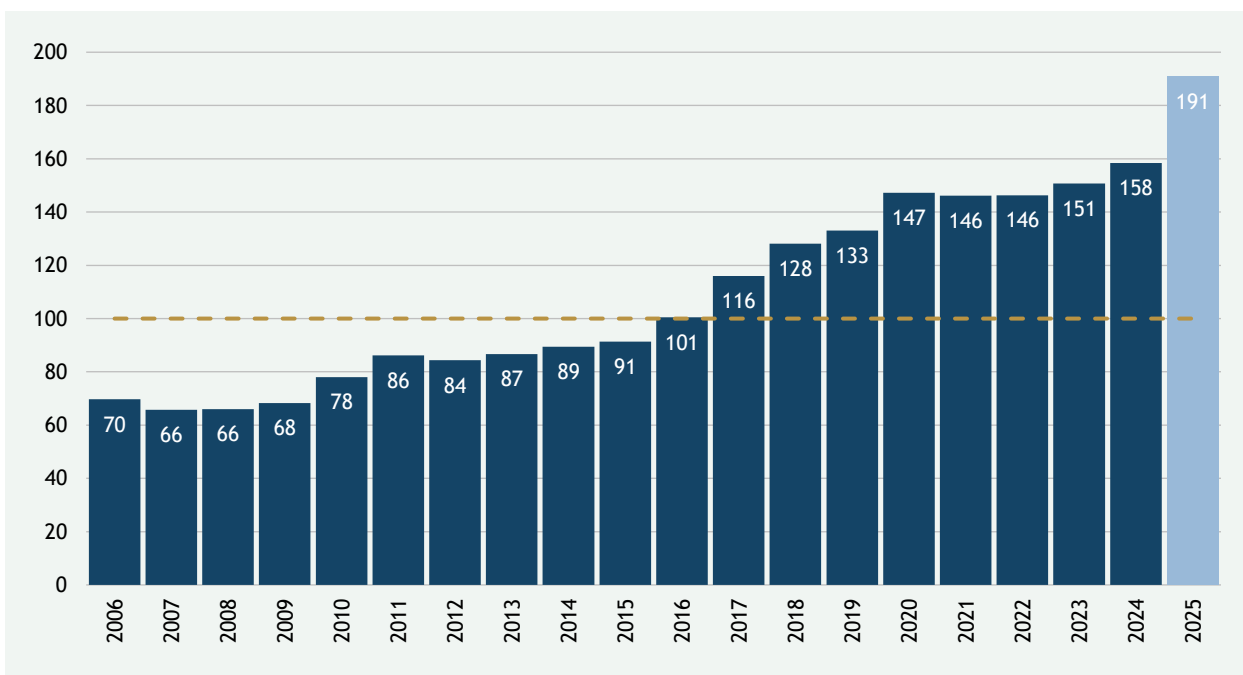


Рисунок 7 – Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской Федерации в 2006 – 2025 гг., %

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

В 2025 году формально статистически значение ИДПЖ увеличилось на 33 п. п. – до 191 %. Однако отметим, что в данном случае, как и в случае с

⁴² Произведена корректировка значения с учетом уточненных данных Росстата о среднедушевых доходах населения в 2024 году

показателем ДС, полученная оценка повышения доступности приобретения жилья с помощью ипотеки наткнулась на некорректность применяемой методики оценки в условиях, когда доминирующая часть ипотечных кредитов выдается по льготной ставке, но доступ к таким кредитам имеет ограниченное число заемщиков (в 2025 году в первую очередь по программе «Семейная ипотека»). В результате полученная оценка оказалась искаженной, поскольку в расчете показателя ИДПЖ использовались данные Банка России о средневзвешенной ставке по всем ипотечным жилищным кредитам, в том числе льготным кредитам, доля которых в 2025 году по данным ДОМ.РФ составляла 79 % (см. данные на рисунке 6). Поэтому более релевантно перейти к оценке показателя ИДПЖ исходя из среднерыночных ставок по ипотеке.

На рисунке 8 представлена динамика ИДПЖ, полученного на основе среднерыночных ипотечных ставок⁴³ топ-20 банков по объемам выдачи ипотечных кредитов по данным ДОМ.РФ⁴⁴. Значение ИДПЖ на основе рыночных ипотечных ставок в 2025 году составило 67,4 %, что на 63,3 п. п., или почти в 2 раза, меньше по сравнению с аналогичным показателем 2020 года. Из данных на рисунке 8 можно заметить, что за последние четыре года ситуация для среднестатистического домохозяйства со среднедушевыми доходами существенно ухудшилась по сравнению с 2020 - 2021 гг., и ипотечные кредиты на рыночных условиях перестали быть им доступны.

⁴³ В данном варианте расчета первоначальный взнос по кредиту по-прежнему составляет 30%, срок кредитования фиксированный – 15 лет.

⁴⁴ Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/44f/pwb5q4017hceovcrbblo6slbionu1wf5.xlsx> (дата обращения: 29.04.2026)

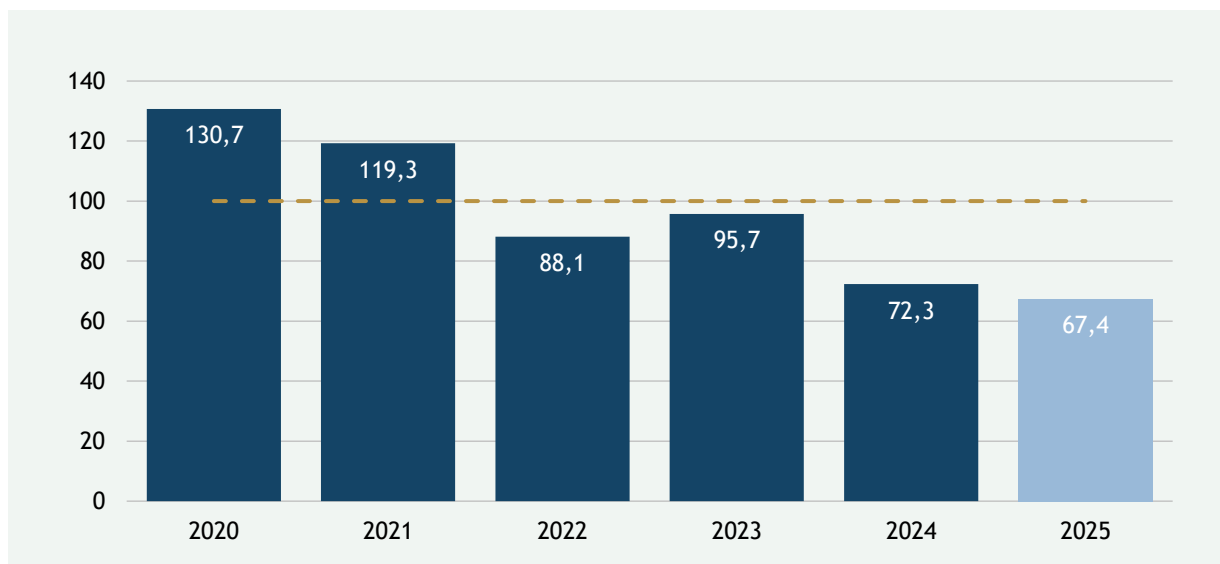


Рисунок 8 – Динамика показателя ИДПЖ с учетом рыночных (без учета льготных программ) значений средневзвешенных ставок по ипотечным жилищным кредитам в среднем по продуктам «Новостройки» и «Вторичный рынок» на основе предложений ТОП-20 банков России с наибольшими объемами выдачи ипотечных жилищных кредитов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

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

Если обобщить результаты оценки показателей доступности приобретения жилья с помощью ипотеки (ДС и ИДПЖ), то можно сделать следующие выводы. Хотя в соответствии с традиционной методикой ИЭГ значения показателей ДС и ИДПЖ в целом по России заметно выросли за последние два года по сравнению с периодом 2020 - 2023 гг., когда они были более-менее стабильны, такие оценки нельзя считать достоверными в силу используемых данных. Ключевым моментом в искажении результатов стал рост доли выдачи льготных ипотечных кредитов в общем объеме ипотечного кредитования (до 79 % в 2025 году, см. рисунок 4), которые были доступны лишь ограниченным категориям заемщиком. Если же оценивать значения показателей ДС и ИДПЖ в 2025 году только с учетом доступности приобретения жилья с помощью рыночной ипотеки, то по сравнению с 2020 годом, когда доля рыночной ипотеки составляла 70 % (см. рисунок 4), а

программа льготной ипотеки на первичном рынке жилья была доступна без ограничений, доступность снизилась более чем существенно: показатель ДС снизился с 49 % до 19 %, а показатель ИДПЖ – с 131 % до 67 %.

1.2. Оценка доступности жилья в 2025 году по субъектам Российской Федерации

В данном подразделе приводятся результаты оценки показателей доступности жилья в 2025 году в разрезе субъектов Российской Федерации.

По сравнению с 2024 г. значение показателя КДЖ снизилось (доступность жилья повысилась) в 79 из 80 исследованных субъектах Российской Федерации⁴⁵, то есть практически везде (см. приложение 1). Для сравнения: в 2023 году, по оценкам ИЭГ, значение КДЖ снизилось в 64 субъектах Российской Федерации, в 2024 – в 69 субъектах Российской Федерации. В 29 субъектах Российской Федерации значения КДЖ за 2025 год сократились на 10-15 %. К ним относятся такие регионы, как Республика Карелия, Краснодарский, Камчатский края, Еврейская автономная область, Тюменская, Псковская области и др. Значение КДЖ за 2025 год выросло (доступность жилья снизилась) только в одном регионе – Курской области (+8,2 %), что отличает отчетный год от результатов 2023 и 2024 гг.

Как показано на рисунке 9, в половине исследованных субъектов РФ (41 из 80) рост доступности жилья по показателю КДЖ за 2025 г. по отношению к 2024 г. был умеренным (в пределах 5-10 %), в 29 регионах (36 %) - наибольшим (более 10 %), в остальных 10 регионах (13 %) – незначительным (менее 5 %) либо отрицательным (Курская область). Большинство регионов, где был отмечен наибольший рост доступности жилья по показателю КДЖ в 2025 году, имели более доступные рынки для приобретения жилья. Например, к таким субъектам относятся Республика Карелия, Краснодарский край, Камчатский край, Магаданская область, Мурманская область, Республика Калмыкия,

⁴⁵ Необходимые данные для расчета имеются только в отношении 80 субъектов Российской Федерации. Для некоторых субъектов Российской Федерации показатели рассчитаны на основе индексов цен Росстата только на одном из доступных рынков жилья – первичном или вторичном (например, в Мурманской области, Еврейской АО, Республике Северная Осетия-Алания, Республике Тыва).

Республика Татарстан, Амурская область и др. В регионах, где жилье было «не очень доступно» в соответствии с зарубежной классификацией, чаще имели умеренный (например, г. Москва, г. Санкт-Петербург) или незначительный (например, Республика Алтай, Республика Марий Эл) рост доступности жилья по показателю КДЖ.

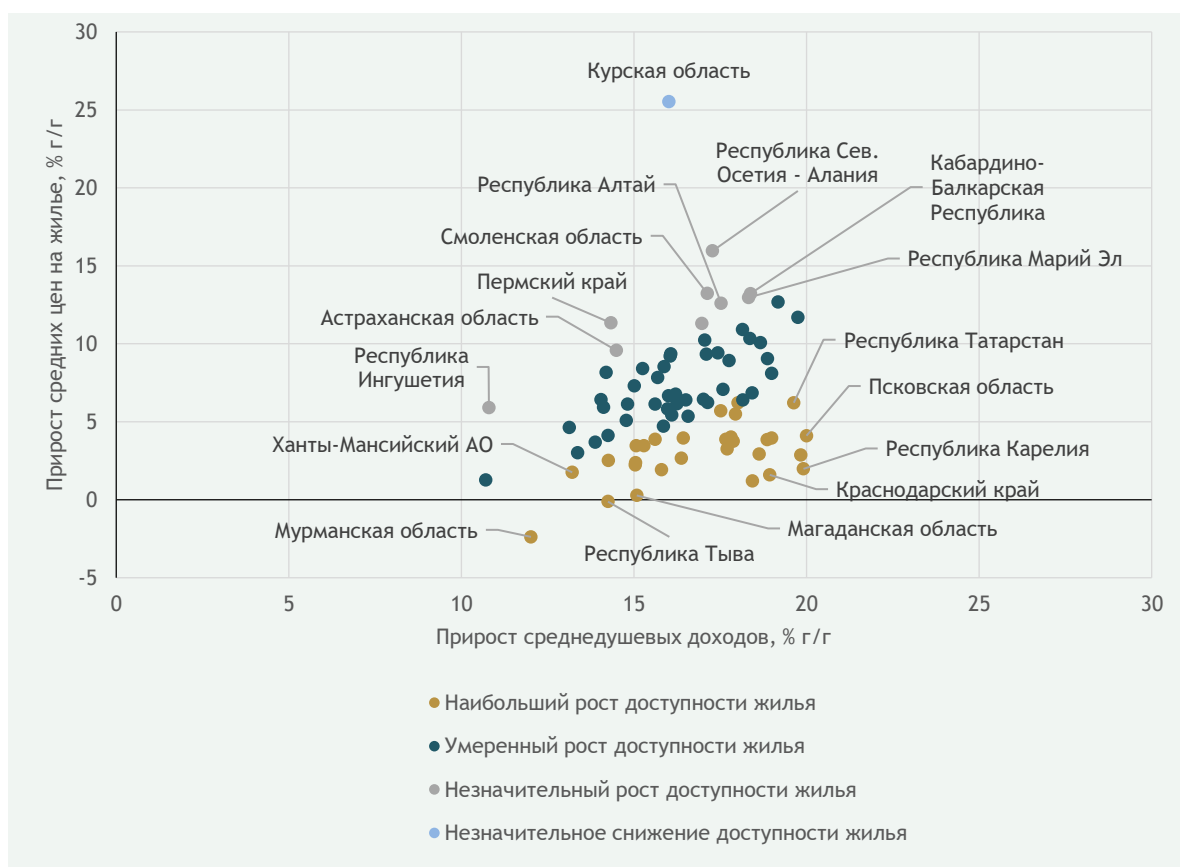


Рисунок 9 – Распределение субъектов Российской Федерации по темпу прироста доступности жилья (КДЖ)⁴⁶ в зависимости от темпов прироста средних цен на жилье на первичном и вторичном рынках и среднедушевых денежных доходов населения в 2025 году, % к 2024 г.

Источник: составлено экспертами Института экономики города по данным Росстата

Как уже было указано выше в подразделе 1.1, рассчитанные

⁴⁶ Рост доступности жилья соответствует снижению значения показателя КДЖ. Были приняты следующие допущения: снижение КДЖ на более чем 10 % - наибольший рост доступности жилья, снижение КДЖ на 5-10 % - умеренный рост доступности жилья, снижение КДЖ на менее чем 5 % - незначительный рост доступности жилья; рост КДЖ на менее чем 5 % - незначительное снижение доступности жилья, рост КДЖ на 5-10 % - умеренное снижение доступности жилья, рост КДЖ на более чем 10 % - наибольшее снижение доступности жилья (последние две градации не были зафиксированы).

традиционным образом значения показателей ДС и ИДПЖ (с использованием данных Банка России по средневзвешенным ипотечным ставкам, включая ставки по льготным кредитам, которые доступны лишь ограниченным категориям граждан) за 2025 год дают искаженные результаты показателей доступности приобретения жилья с помощью ипотеки (такие оценки по субъектам Российской Федерации приведены в приложении 1).

2. Доступность жилья в 2021 - 2025 годах в городах – административных центрах субъектов Российской Федерации

В июле 2024 г. Росстат впервые опубликовал данные о средних ценах на первичном и вторичном рынках жилья в городах – административных центрах субъектов Российской Федерации⁴⁷. К моменту проведения оценки были доступны данные за период 2021-2025 гг.⁴⁸, что позволило сделать расчеты показателя КДЖ в отношении 77 таких административных центров за указанный период по аналогии с расчетом КДЖ для субъектов Российской Федерации. Для оценки среднедушевых доходов по каждому из городов – административных центров субъектов Российской Федерации использовались значения средней заработной платы в городе⁴⁹, скорректированное на отношение заработной платы⁵⁰ к среднедушевому доходу⁵¹ в соответствующем субъекте Российской Федерации.

В целом за период 2021 - 2025 гг. в 44 из 77 проанализированных административных центров субъектов Российской Федерации⁵², доступность жилья улучшилась (КДЖ снизился), а в 32 столицах регионов доступность жилья снизилась (КДЖ увеличился) или осталась неизменной. Наибольший рост доступности жилья (более 20 % по отношению к 2021 году) за

⁴⁷ Согласно «Официальной статистической методологии наблюдения за уровнем и динамикой цен на рынке жилья», утвержденной приказом Росстата от 12.08.2022 № 572, наблюдения за ценами на рынках жилья в том числе ведется в административных границах городов – центров субъектов Российской Федерации (см. пункт 19; информация подтверждена ответственным специалистом Росстата при обращении за устной консультацией по методике наблюдения). Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/pr_572_12082022.pdf (дата обращения 29.04.2026).

⁴⁸ Цены, инфляция: Цены на рынке жилья. Росстат. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (дата обращения: 05.05.2026).

⁴⁹ Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства). База данных показателей муниципальных образований. Росстат (ФСГС). URL: <https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/> (дата обращения: 29.04.2026).

⁵⁰ Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) по 2016 г. Росстат (ФСГС). URL: <https://fedstat.ru/indicator/57338> (дата обращения: 29.04.2026); Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) с 2017 г. Росстат (ФСГС). URL: <https://fedstat.ru/indicator/57823> (дата обращения: 29.04.2026).

⁵¹ Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации (новая методология). Росстат (ФСГС). URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_10subg_2025.xlsx (дата обращения: 29.04.2026).

⁵² Сравнение значения КДЖ за 2025 год со значениями за 2021 и 2024 год проводилось по 77 центрам субъектов Российской Федерации. В отдельных центрах субъектов Российской Федерации (Владикавказе) расчет значения КДЖ за 2021 год на основе доступных данных был невозможен.

рассматриваемый период произошел в Южно-Сахалинске, Нальчике, Орле, Архангельске, Владивостоке, Туле и Белгороде. В 6 городах (Иркутске, Ярославле, Кызыле, Твери, Костроме, Хабаровске) доступность жилья выросла на 15-20 %. Доступность жилья заметнее всего снизилась в таких городах, как Горно-Алтайск, Майкоп, Брянск, Саратов, Махачкала, Ставрополь, Петропавловск-Камчатский (значение КДЖ в 2025 году увеличилось более чем на 15 % по отношению к 2021 году).

В 2025 г. по сравнению с 2024 г. доступность жилья по показателю КДЖ выросла в 70 из 77 (90 %) рассматриваемых центров субъектов Российской Федерации. В том числе доступность жилья значительно повысилась в Нарьян-Маре (на 15,1 %), а также в ряде других городов (Петропавловск-Камчатский, Краснодар, Тула, Чебоксары, Калуга, Тюмень, Махачкала, Биробиджан, Ульяновск, Липецк, Владивосток, Петрозаводск, Чита, Тамбов, Ставрополь, Белгород), где прирост доступности составил 10-15 % год к году. К административным центрам субъектов Российской Федерации с отрицательной динамикой доступности жилья относятся 7 городов: Мурманск, Курск, Владикавказ, Йошкар-Ола, Пермь, Брянск, Астрахань (рисунок 10).

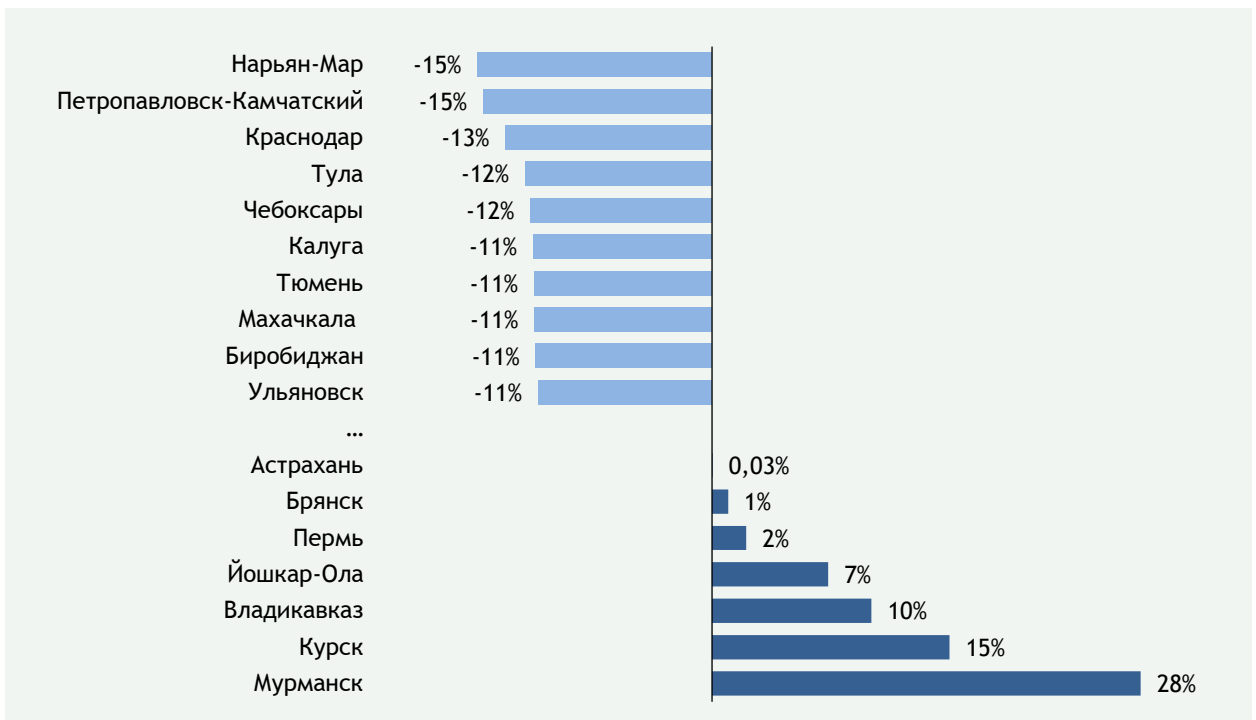


Рисунок 10 – Административные центры субъектов Российской Федерации с наибольшим ростом (снижением) доступности жилья в соответствии с изменением значения КДЖ в 2025 году по сравнению с 2024 годом

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

В соответствии со значением КДЖ в 2025 г. рынки жилья 53 из 77 (69 %) рассмотренных городов – центров регионов относились к категории «жилье доступно», 22 городов (29 %) – к категории «жилье не очень доступно» (Ставрополь, Нижний Новгород, Волгоград, Пермь, Омск и др.) и 2 городов (2 %) – к категории «приобретение жилья серьезно осложнено» (Кызыл и Горно-Алтайск). Десять административных центров субъектов Российской Федерации с наиболее доступным жильем в 2025 году: Нарьян-Мар, Магадан, Мурманск, Нальчик, Южно-Сахалинск, Петропавловск-Камчатский, Орел, Псков, Магас и Ханты-Мансийск (рисунок 11). К столицам регионов, где фундаментальная доступность жилья была минимальной в 2025 г., относятся Горно-Алтайск, Кызыл, Благовещенск, Астрахань, Казань, Владикавказ, Чита, Иркутск, Черкесск и Улан-Удэ. Динамика значений КДЖ в административных центрах субъектов Российской Федерации за последние 5 лет представлена в

приложении 2.

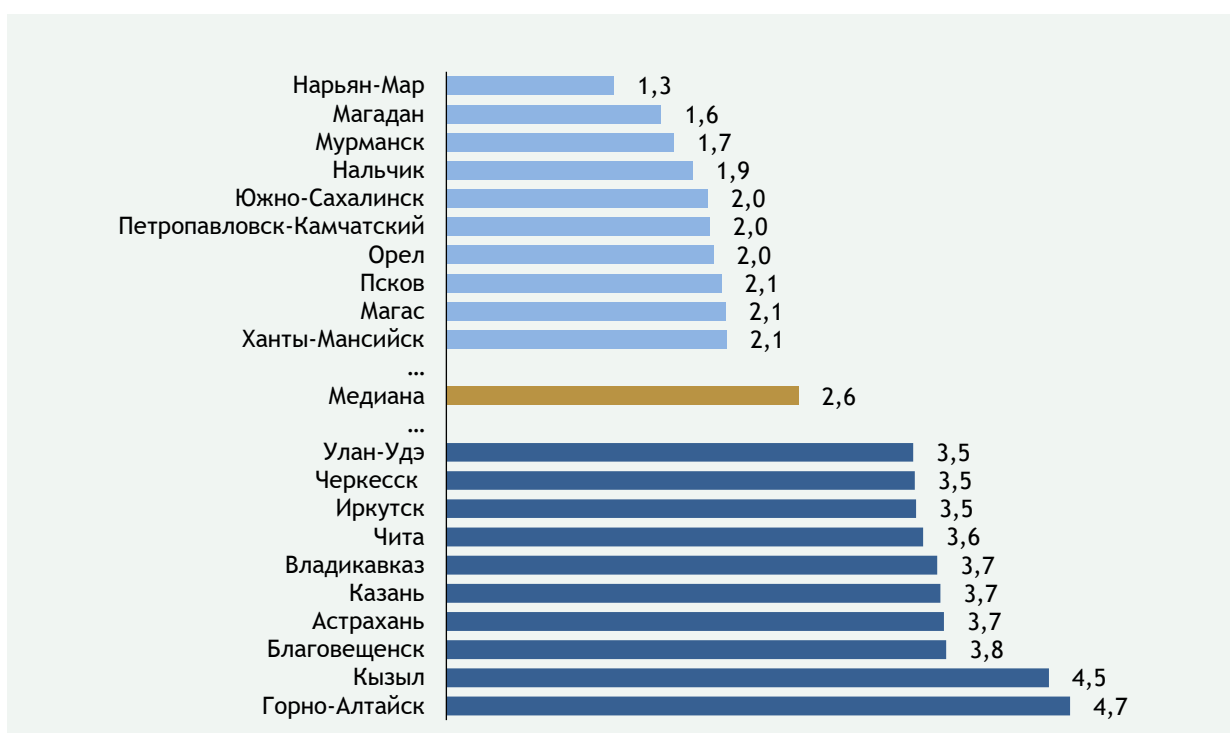


Рисунок 11 – Административные центры субъектов Российской Федерации с самым доступным (недоступным) жильем в 2025 году в соответствии со значением КДЖ

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

Интересные результаты дает сравнение изменения доступности жилья по показателю КДЖ между субъектами Российской Федерации и их административными центрами (см. приложение 3). Только в одном из 76⁵³ рассмотренных регионов – Курской области – значение КДЖ выросло (доступность жилья снизилась) как в Курской области, так и в ее административном центре – г. Курске (**группа 1**).

Во **вторую группу** входят 69 из 76 (91 %) рассмотренных субъектов Российской Федерации, где значение КДЖ снизилось (доступность жилья увеличилась) в 2025 г. по сравнению с 2024 г. как в субъекте Российской Федерации, так и в ее административном центре.

⁵³ Сравнение динамики значений КДЖ между городами - административными центрами и соответствующими субъектами Российской Федерации возможно было провести в отношении 73 субъектов Российской Федерации, в которых были доступны данные для расчетов.

Федерации в целом, так и в его столице (рисунок 12).

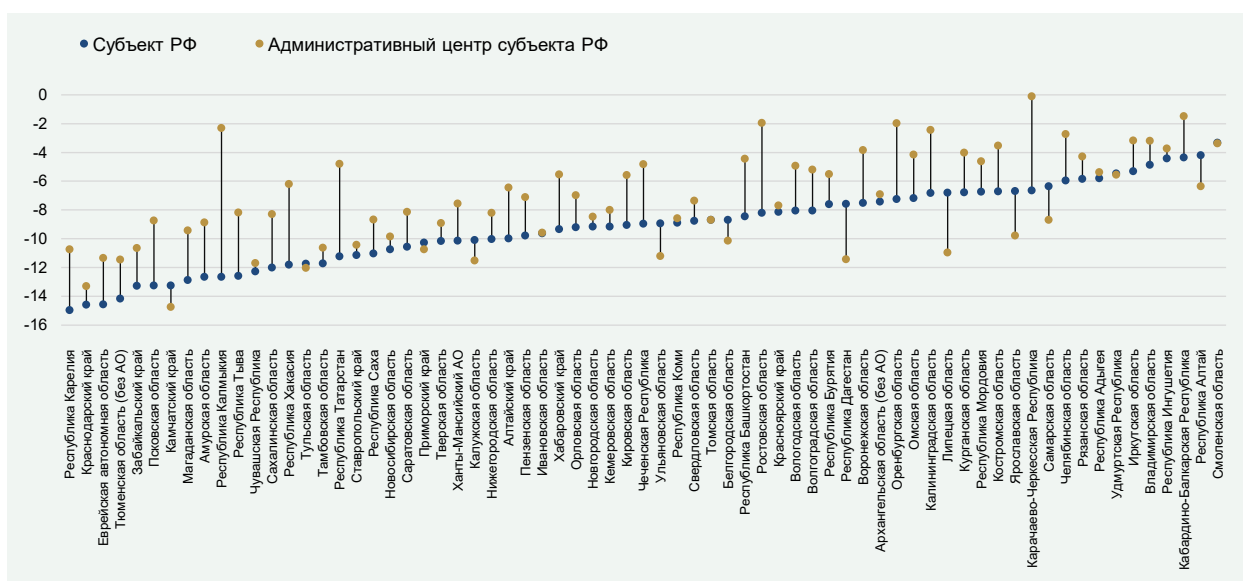


Рисунок 12 – Изменение значения КДЖ в 2025 г. по сравнению с 2024 г. в тех субъектах Российской Федерации, где имел место рост доступности жилья как самом субъекте Российской Федерации, так и в его административном центре, % (в порядке возрастания значения прироста КДЖ в субъекте Российской Федерации)

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Причем в 13 регионах второй группы (Липецкой области, Республике Дагестан, Ярославской области, Самарской области, Ульяновской области, Республике Алтай, Камчатском крае, Белгородской области, Калужской области, Приморском крае, Тульской области, Удмуртской Республике, Смоленской области) значение КДЖ за 2025 год снизилось (доступность жилья повысилась) больше в административном центре региона, чем в субъекте Российской Федерации в целом. В остальных же 56 субъектах Российской Федерации данной второй группы рост доступности жилья в соответствии с КДЖ, наоборот, превысил рост доступности жилья по КДЖ в его центральном городе. К таким субъектам Российской Федерации относятся Республика Калмыкия, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Татарстан, Ростовская область, Республика Хакасия, Оренбургская область и

некоторые другие, где разрыв был менее значимым.

К **третьей группе** относятся субъекты Российской Федерации, где в 2025 году был зафиксирован рост доступности жилья в субъекте Российской Федерации и снижение доступности жилья в административном центре. В данную группу вошли 6 из 76 (8 %) рассмотренных субъектов Российской Федерации: Мурманская область, Брянская область, Республика Марий Эл, Астраханская область, Пермский край, Республика Северная Осетия-Алания. Отметим, что в Брянске, Астрахани и Перми снижение КДЖ в 2025 году было не столь существенным (менее 2,5 %), тогда как в Йошкар-Оле, Владикавказе и Мурманске показатель вырос на 7,5 % и более.

И наконец, не было обнаружено регионов, где бы в 2025 году имело место снижение доступности жилья субъекте Российской Федерации на фоне ее роста в административном центре.

3. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 – 2025 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 источников⁵⁴. Следует отметить, что методика расчета КДЖ в отношении крупнейших городских агломераций несколько отличается от методики расчета КДЖ в отношении России в целом, субъектов Российской Федерации и административных центров субъектов Российской Федерации. В отношении городских агломераций КДЖ рассчитывается как отношение медианной цены жилой единицы на рынке к медианному семейному доходу, рассчитываемому как произведение оценки медианного среднедушевого дохода на количество членов семьи (3 человека)⁵⁵. Данная методика ближе к стандартной международной методике, а возможность ее применения определяется наличием необходимых данных.

Поскольку официальная статистика не предоставляет данные о ценах на жилье в отдельных муниципальных образованиях, то в рамках исследования проводятся собственные оценки медианных цен на жилье на основе открытых данных агрегаторов предложений жилья на продажу (до II кв. 2022 г. такие оценки строились на основе данных сайта «Домофонд» об объявлениях о продаже жилья в муниципальных образованиях⁵⁶; позднее для оценок индексов изменения цен использовались также данные сайта «Домклик»⁵⁷ о средних и медианных ценах на первичном и вторичном рынках жилья в

⁵⁴ 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_aglomeracijah_rossii_v_i_i_kv._2022_g.pdf (дата обращения: 1.02.2024).

⁵⁵ 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_aglomeracijah_v_rossii_v_2019_g_1.pdf

⁵⁶ Медианная цена соответствовала цене в медианном объявлении среди всей выборки предложений о продаже жилья (квартиры).

⁵⁷ Аналитика рынка недвижимости в России. Аналитический центр Домклик. [Электронный ресурс]. URL: <https://blog.domclick.ru/analytics/> (дата обращения: 29.04.2026).

муниципальных образованиях). Для интерпретации полученных оценок КДЖ в агломерациях также используется международная классификация рынков жилья по значениям показателя КДЖ, приведенная в таблице 1.

На момент подготовки настоящего аналитического материала все необходимые для оценки КДЖ в разрезе агломераций данные о доходах населения за 2025 г. еще не были опубликованы, поэтому при использовании обычной методики был сделан ряд допущений:

- поскольку данные о медианных среднедушевых и среднедушевых доходах в разрезе муниципальных образований Росстатом не публикуются, то медианный среднедушевой доход в агломерации рассчитывается с помощью дооценки средневзвешенного по численности населения значения среднемесячной заработной платы в муниципальных образованиях агломерации через соотношения заработной платы к среднедушевому доходу и среднедушевого дохода к медианному среднедушевому доходу в соответствующем субъекте Российской Федерации;

- медианный среднедушевой доход для каждой агломерации оценивается как произведение средневзвешенной по населению муниципальных образований в составе агломерации заработной платы работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)⁵⁸ и коэффициентов соотношения среднедушевого дохода к средней заработной плате работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) и медианного среднедушевого дохода к среднедушевому доходу в соответствующих субъектах Российской Федерации⁵⁹;

- на момент подготовки данного исследования медианные среднедушевые доходы в разрезе субъектов Российской Федерации уже были

⁵⁸ Аналогичный показатель по полному кругу организаций на муниципальном уровне Росстатом не публикуется.

⁵⁹ Применение двух коэффициентов вместо одного (соотношения между медианным среднедушевым доходом и средней заработной платой) обусловлено доступностью данных – как правило, медианные среднедушевые доходы публикуются Росстатом с большим лагом, поэтому для оценки за отчетный период обычно первый указанный коэффициент рассчитывается на основе данных за отчетный период, а второй – за предыдущий).

опубликованы до 2025 г. включительно⁶⁰, поэтому использовалось соотношение между медианными среднедушевыми и среднедушевыми доходами в 2025 г. (в соответствии с предварительными данными Росстата);

- для городских агломераций, в состав которых входят города федерального значения Москва и Санкт-Петербург, оценка медианного среднедушевого дохода осуществляется в отношении соответственно Московской и Ленинградской областей, а по Москве и Санкт-Петербургу используются непосредственно данные Росстата о медианных среднедушевых и среднедушевых доходах. В оценках, приведенных в данном материале, используются предварительные данные Росстата о медианных среднедушевых доходах в субъектах Российской Федерации за 2025 год;

- на момент проведения исследования все данные за 2025 год о среднесписочной численности работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) и фонде заработной платы работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) по муниципальным образованиям рассматриваемых агломераций были опубликованы, что позволило сделать расчет среднемесячной заработной платы работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) по каждой агломерации.

В настоящем материале также обновлены значения КДЖ в крупнейших городских агломерациях за 2024 г. с учетом опубликованных Росстатом актуализированных значений медианных среднедушевых доходов и среднедушевых денежных доходов в субъектах Российской Федерации за 2024 г.

В таблице 3 представлены оценки КДЖ за ретроспективный период 2019 – 2024 гг., а также оценки КДЖ в 2025 г.⁶¹ Данные за 2019 - 2024 гг.,

⁶⁰ Медиана среднедушевого денежного дохода (медианный среднедушевой доход) в целом по России и по субъектам Российской Федерации. Росстат (ФСГС). URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/NB_SMM_1-2-9.xlsx (дата обращения: 29.04.2026).

⁶¹ Значения КДЖ в большинстве крупнейших городских агломераций ниже, чем приведенные выше оценки КДЖ по России и субъектам Российской Федерации, в первую очередь в связи с тем, что методика оценки КДЖ для агломераций основана на использовании медианной цены квартиры, которая ниже средней цены

приведенные в этой таблице, позволяют сделать вывод об общей тенденции снижения в этот период в крупнейших городских агломерациях доступности жилья, оцениваемой как соотношение медианных цен на жилую единицу и медианных доходов семьи из 3 человек. Если в 2018 году рынки жилья 15 агломераций относились к типу «жилье доступно», то в 2025 – к указанному типу относились рынки жилья только двух агломераций (Екатеринбургской и Владивостокской). В 13 агломерациях в 2025 году рынки жилья относились к типу «жилье не очень доступно», а еще в 2 агломерациях – к типу «приобретение жилья серьезно осложнено» (Казанская и Санкт-Петербургская).

Однако в 2025 году данная тенденция была сломлена и доступность жилья в соответствии с КДЖ возросла относительно 2024 года во всех крупнейших агломерациях, за исключением Краснодарской агломерации, где медианные цены на жилье за 2025 год выросли на 9,3 %, а медианные доходы – на 2,8 %. Более того, в 2025 году ни одна агломерация не перешла в группу с более низкой доступностью жилья. Значение КДЖ в медианной агломерации в 2025 г. снизилось до 3,6 (в 2024 году – 3,8, а в 2019 году – 2,8).

**Таблица 3 – Коэффициент доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России*
(агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за 2025 г.)**

№	Агломерация	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Уровень доступности жилья по международной классификации по данным за 2025 г.
1	Екатеринбургская	2,3	2,6	2,9	3,0	3,1	3,0	2,9	Жилье доступно
2	Владивостокская	3,7	4,1	4,4	4,1	3,9	3,8	3,0	Жилье доступно
3	Новосибирская	3,1	3,3	3,7	3,9	3,7	3,5	3,2	Жилье не очень доступно
4	Самарско-Тольяттинская	2,8	2,7	2,8	3,1	3,6	3,6	3,2	Жилье не очень доступно
5	Ростовская	2,7	2,7	3,1	3,4	3,4	3,5	3,3	Жилье не очень доступно
6	Воронежская	2,4	2,6	3,2	3,4	3,6	3,5	3,3	Жилье не очень доступно
7	Краснодарская	2,2	2,3	2,9	3,3	3,7	3,1	3,3	Жилье не очень доступно
8	Пермская	2,8	2,9	3,4	3,6	3,6	3,4	3,4	Жилье не очень доступно
9	Уфимская	3,2	3,3	3,7	3,7	3,6	4,0	3,6	Жилье не очень доступно
10	Челябинская	2,5	2,4	2,6	2,9	3,6	3,8	3,6	Жилье не очень доступно
11	Нижегородская	2,6	2,8	3,4	3,7	3,8	3,8	3,6	Жилье не очень доступно
12	Саратовская	2,6	2,6	3,0	3,7	3,8	4,0	3,7	Жилье не очень доступно
13	Красноярская	3,2	3,4	3,8	3,9	4,1	4,1	3,8	Жилье не очень доступно
14	Волгоградская	2,9	2,9	3,1	3,4	4,3	4,5	4,0	Жилье не очень доступно
15	Московская	3,8	4,2	4,9	5,0	4,7	4,2	4,0	Жилье не очень доступно
16	Санкт-Петербургская	4,1	4,5	5,0	5,1	5,1	4,3	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
17	Казанская	3,4	3,5	4,2	4,7	5,1	4,5	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
КДЖ в медианной агломерации		2,8	2,9	3,4	3,7	3,7	3,8	3,6	Жилье не очень доступно

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

*Значения за 2024 г. пересмотрены с учетом актуализации данных Росстата о медианных среднедушевых доходах и среднедушевых доходах населения за 2024 г. и публикации данных о численности населения в 2025 г. Оценка в 2025 г. сделана на основе соотношения среднедушевых доходов и медианных среднедушевых доходов по предварительным данным за 2025 год, а также соотношения взвешенной среднемесячной заработной платы работников по агломерации и среднемесячной заработной платы работников в соответствующем субъекте Российской Федерации в 2025 году.

Можно выделить несколько агломераций, в которых доступность жилья в 2025 году заметно улучшилась по сравнению с 2024 годом. Например, во Владивостокской агломерации медианные цены снизились на 12 % при сохранении роста доходов населения, что позволило существенно снизить значение КДЖ до 3,0 (-23 %) и перейти в группу рынков с типом «Жилье доступно». Московская, Волгоградская и Красноярская агломерации за счет опережающего роста доходов населения перешли из группы «Приобретение жилья серьезно осложнено» (значение КДЖ 4,1 и выше) в группу «Жилье не очень доступно» (значение КДЖ 3,1 - 4,0 включительно). В Московской агломерации медианные цены на жилье выросли на 10,5 %, а среднедушевые доходы – на 14,3 %, что также привело к снижению КДЖ с 4,2 в 2024 году до 4,0 в 2025 году. В Волгоградской и Уфимской агломерациях произошел заметный рост доступности жилья – КДЖ снизился на 11% по отношению к 2024 году.

В двух агломерациях с наиболее недоступным жильем в 2025 году – Санкт-Петербургской (КДЖ равен 4,1) и Казанской (КДЖ равен 4,3) – ситуация по сравнению с 2024 годом все же немного улучшилась, хотя и более сдержанным темпом, чем в 2024 году. В Санкт-Петербургской агломерации медианные доходы выросли на 16,2 % на фоне роста медианных цен на 11,5 %. В Казанской агломерации аналогичные значения составили 17,2 % и 10,5 % соответственно.

В таблице 4 для сравнения приведены оценки КДЖ в 8 зарубежных городских агломерациях разного размера по данным обследования Demographia⁶². В данном зарубежном исследовании используется значение КДЖ, соответствующее отношению медианной цены жилой единицы и медианного располагаемого дохода домохозяйства.

Как видно из таблицы 4, значения КДЖ в большинстве зарубежных городских агломераций, за исключением разве что Сингапура, существенно выше (доступность жилья ниже), чем в крупнейших агломерациях России за

⁶² Cox W. Demographia International Housing Affordability. Center for Demographics and Policy, Chapman University. – 2025. URL: <https://www.chapman.edu/communication/files/Demographia-International-Housing-Affordability-2025-Edition.pdf> (дата обращения 29.04.2026).

период 2019-2024 гг. Такое соотношение в первую очередь связано с существенным расхождением площади жилья, относительно которой оценивается его доступность: в зарубежных агломерациях стандарт площади жилья существенно превосходит стандарт площади жилья в российских агломерациях.

Таблица 4 – Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях и в медианной агломерации из числа крупнейших российских агломераций в 2010-2024 гг.⁶³

Агломерация	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Нью-Йорк	5,4	5,9	7,1	7,1	7,0	7,4
Лондон	8,2	8,6	8,0	8,7	8,1	9,1
Сингапур	4,6	4,7	5,8	5,3	3,8	4,2
Гонконг	20,8	20,7	23,2	18,8	16,7	14,4
Торонто	8,6	9,9	10,5	9,5	9,3	8,4
Дублин	4,7	5,4	5,7	5,1	4,8	5,1
Окленд	8,6	10,0	11,2	10,7	8,2	7,7
Мельбурн	9,5	9,7	12,1	9,9	9,8	9,7
Медиана среди российских крупнейших агломераций	2,8	2,9	3,4	3,7	3,7	3,8

Источник: расчеты экспертов Института экономики города; Cox W. (2021-2025). 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).

⁶³ Для расчета значений КДЖ в зарубежных агломерациях используются данные на III квартал соответствующего года.

Заключение

Последние пять лет (2020 - 2025 гг.) рынки жилья в России, в том числе в субъектах Российской Федерации, их административных центрах, а также в крупнейших городских агломерациях сопровождались различными шоками и мерами по противодействию таким шокам. Это привело к разнонаправленной динамике: сначала к перелому устойчивого тренда на повышение доступности жилья (в соответствии с КДЖ), который по России в целом наблюдался до 2019 г., и снижению доступности жилья в 2020 - 2022 гг., а потом - постепенному возвращению тенденции роста доступности жилья в 2023 - 2025 гг.

В 2025 г. по России в целом и в большинстве субъектов Российской Федерации рост фундаментальной доступности жилья в соответствии с показателем КДЖ был связан с замедлением темпов роста цен на рынке жилья при сохранении темпов роста доходов населения.

Формально статистически показатели доступности жилья, учитывающие условия ипотечного кредитования (доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью ипотеки, и индекс доступности приобретения жилья), выросли по России в целом и в большинстве субъектов Российской Федерации. Однако интерпретировать данные результаты как положительный сигнал о росте доступности жилья в России не корректно из-за используемой методики расчета. Оба показателя учитывают средневзвешенную ставку ипотечного кредитования, рассчитываемую по всем выданным ипотечным кредитам (в т.ч. льготным). В связи с преобладающим в 2025 году объемом выданных льготных ипотечных кредитов, которые доступны ограниченному числу российских семей, полученные значения показателей являются искаженными оценками.

Если же оценивать значения показателей ДС и ИДПЖ в 2025 году только в части доступности приобретения жилья с помощью рыночной ипотеки, то по сравнению с 2020 годом доступность жилья в 2025 году снизилась существенно: показатель ДС снизился с 49 % до 19 %, а показатель ИДПЖ – с 131 % до 67 %. Первостепенную роль в этом сыграл высокий уровень рыночных ставок по

ипотеке в силу жесткой денежно-кредитной политики Банка России.

Кроме того, из-за одновременного сокращения объемов выдач ипотечных жилищных кредитов в 2024 - 2025 гг. и доли таких кредитов, выдаваемых на рыночных условиях (21 % в 2025 г. по сравнению с 70 % в 2020 г.), ситуация с доступностью жилья в 2025 году еще больше ухудшилась для населения, которое не могло претендовать на участие в государственных программах поддержки ипотечного кредитования. С учетом того, что льготные программы ипотечного кредитования становятся все более адресными, что, на наш взгляд, является правильным подходом, оценка тех или иных показателей доступности жилья сильно зависит от рассматриваемой группы населения. В связи с этим для дальнейших исследований особенно актуальными становятся новые способы и методы оценки доступности жилья, учитывающие дифференциацию населения в зависимости от различных факторов, в том числе доступных условий ипотечного кредитования.

Вместе с тем, оценки доступность жилья различаются и в зависимости от масштабов анализируемых рынков жилья. Средние значения по стране и по регионам могут дать лишь общую картину и не отражать изменения на локальных рынках жилья. Результаты исследования позволили оценить уровень доступности жилья в 2025 году на уровне административных центров субъектов Российской Федерации и крупнейших городских агломераций, а также показать дифференциацию значений КДЖ в административных центрах и соответствующих им субъектах Российской Федерации.

Показатели доступности жилья в 2025 году по субъектам Российской Федерации, а также изменение показателей за 2025 г. по сравнению с 2024 г.* (▲ - рост доступности жилья, ▼ - снижение доступности жилья)

№ п/п	Субъект РФ***	КДЖ		ДС**		ИДПЖ	
		2025 г.	Изменение 2025 г. к 2024 г., %	2024 г., %	Изменение 2025 г. к 2024 г., п. п.	2024 г., %	Изменение 2025 г. к 2024 г., п. п.
1. Рост доступности жилья по всем трем показателям (КДЖ, ДС, ИДПЖ)							
1	Ямало-Ненецкий АО	0,8	-8,5▲	96,4	2,5▲	725,9	156,7▲
2	Магаданская область	1,0	-12,9▲	96,6	2,4▲	573,0	119,0▲
3	Мурманская область	1,1	-12,9▲	97,9	3,4▲	482,2	123,1▲
4	Камчатский край	1,2	-13,2▲	96,0	4,5▲	465,6	114,9▲
5	Ханты-Мансийский АО	1,5	-10,1▲	91,8	5,5▲	373,5	83,9▲
6	Тюменская область	1,6	-10,3▲	87,6	6,2▲	373,1	83,4▲
7	Республика Саха	1,7	-11,0▲	91,3	6,3▲	401,5	103,5▲
8	Архангельская область	1,7	-7,5▲	93,1	2,4▲	385,7	117,9▲
9	Костромская область	1,8	-6,7▲	89,6	4,0▲	301,6	47,9▲
10	Республика Калмыкия	1,8	-12,6▲	91,9	6,1▲	307,3	86,8▲
11	Сахалинская область	1,8	-12,0▲	90,1	6,8▲	371,5	121,2▲
12	Вологодская область	1,8	-8,0▲	88,5	5,2▲	285,5	61,9▲
13	Псковская область	1,8	-13,2▲	88,8	8,0▲	298,8	65,1▲
14	Белгородская область	1,9	-8,7▲	88,2	5,5▲	303,0	79,9▲
15	Ивановская область	1,9	-9,6▲	86,1	6,5▲	264,8	27,8▲
16	Кабардино-Балкарская Республика	1,9	-4,4▲	87,4	8,4▲	292,6	73,6▲
17	Смоленская область	1,9	-3,3▲	83,3	2,9▲	265,8	31,2▲
18	Республика Карелия	1,9	-15,0▲	87,0	9,4▲	278,0	71,8▲

19	Тамбовская область	2,0	-11,7▲	86,6	8,9▲	271,2	71,4▲
20	Еврейская АО	2,0	-14,6▲	93,1	6,4▲	323,5	107,3▲
21	Удмуртская Республика	2,0	-5,5▲	89,1	3,3▲	286,4	58,3▲
22	Орловская область	2,0	-9,2▲	82,8	5,8▲	261,0	59,6▲
23	Брянская область	2,1	-5,9▲	85,3	5,2▲	261,7	47,7▲
24	Ярославская область	2,1	-6,7▲	84,5	6,2▲	262,7	38,6▲
25	Тюменская область (без АО)	2,1	-14,2▲	84,9	7,6▲	291,2	76,9▲
26	Новгородская область	2,1	-9,1▲	86,1	7,2▲	258,4	41,3▲
27	Оренбургская область	2,2	-7,2▲	82,5	8,1▲	249,0	45,0▲
28	Тульская область	2,2	-11,7▲	84,4	6,5▲	254,4	71,7▲
29	Липецкая область	2,2	-6,8▲	80,6	5,8▲	242,4	43,2▲
30	Республика Дагестан	2,2	-7,6▲	83,6	9,6▲	259,0	59,0▲
31	Хабаровский край	2,2	-9,3▲	86,9	5,1▲	279,2	66,7▲
32	Красноярский край	2,3	-8,1▲	79,1	12,2▲	244,0	48,1▲
33	Пензенская область	2,3	-9,8▲	82,9	7,3▲	248,7	51,6▲
34	Новосибирская область	2,3	-10,7▲	79,9	9,1▲	245,8	51,8▲
35	Ставропольский край	2,3	-11,1▲	86,6	9,0▲	254,4	60,0▲
36	Республика Коми	2,3	-8,9▲	77,2	9,6▲	222,3	25,2▲
37	Калужская область	2,3	-10,1▲	83,1	8,1▲	230,7	51,6▲
38	Астраханская область	2,4	-4,3▲	86,7	7,5▲	259,4	47,9▲
39	Курганская область	2,4	-6,8▲	77,1	6,2▲	212,4	17,4▲
40	Краснодарский край	2,5	-14,6▲	77,4	10,8▲	245,4	63,1▲
41	Республика Татарстан	2,5	-11,2▲	76,3	8,0▲	223,1	45,2▲
42	Ульяновская область	2,5	-8,9▲	79,5	7,3▲	216,4	36,0▲
43	Карачаево-Черкесская Республика	2,5	-6,6▲	79,6	11,1▲	203,0	45,4▲
44	Кировская	2,5	-9,0▲	80,8	8,5▲	221,5	43,4▲

	область						
45	Республика Хакасия	2,5	-11,8▲	84,1	16,1▲	232,0	46,7▲
46	Свердловская область	2,5	-8,8▲	72,9	8,0▲	214,4	37,9▲
47	Воронежская область	2,6	-7,5▲	76,0	9,1▲	222,5	42,2▲
48	Ростовская область	2,6	-8,2▲	78,9	11,3▲	239,5	57,8▲
49	Ленинградская область	2,6	-8,3▲	79,8	7,6▲	220,0	46,8▲
50	Самарская область	2,6	-6,3▲	71,5	8,2▲	190,0	23,7▲
51	Тверская область	2,6	-10,2▲	78,0	9,4▲	206,1	48,3▲
52	Приморский край	2,6	-10,2▲	82,9	7,1▲	251,4	71,6▲
53	Владимирская область	2,7	-4,8▲	76,6	8,2▲	194,7	28,5▲
54	Московская область	2,7	-12,0▲	72,9	9,9▲	201,2	41,7▲
55	Республика Адыгея	2,7	-5,8▲	77,7	8,7▲	242,1	61,0▲
56	Пермский край	2,7	-2,6▲	74,3	7,7▲	210,3	32,0▲
57	Челябинская область	2,7	-5,9▲	73,4	11,0▲	191,8	26,3▲
58	Республика Сев Осетия - Алания	2,8	-1,1▲	76,7	10,3▲	211,0	11,4▲
59	Кемеровская область	2,8	-9,1▲	70,7	9,9▲	181,9	37,9▲
60	Волгоградская область	2,9	-10,1▲	74,2	11,1▲	192,6	32,4▲
61	Чувашская Республика	3,0	-12,3▲	71,0	10,1▲	184,4	28,0▲
62	Республика Тыва	3,0	-12,6▲	79,8	21,0▲	234,8	94,0▲
63	Республика Мордовия	3,0	-6,7▲	70,2	9,7▲	182,3	20,6▲
64	Республика Башкортостан	3,1	-8,4▲	67,5	8,5▲	179,1	30,0▲
65	Калининградская область	3,1	-6,8▲	71,3	9,2▲	184,8	41,2▲
66	Нижегородская область	3,1	-10,0▲	61,8	9,5▲	169,1	31,4▲
67	Саратовская область	3,1	-10,5▲	64,4	11,5▲	163,4	24,8▲
68	Рязанская область	3,2	-5,8▲	67,9	8,0▲	177,2	30,4▲
69	Республика Марий Эл	3,2	-4,5▲	69,6	8,7▲	175,6	18,5▲
70	Амурская	3,3	-12,6▲	71,2	10,1▲	203,8	55,2▲

	область						
71	г. Санкт-Петербург	3,3	-6,1 ▲	62,8	7,1 ▲	174,6	35,6 ▲
72	Республика Алтай	3,3	-4,2 ▲	65,6	12,3 ▲	169,0	18,8 ▲
73	Алтайский край	3,5	-10,0 ▲	59,7	11,9 ▲	155,0	27,7 ▲
74	Иркутская область	3,5	-5,3 ▲	60,3	6,6 ▲	152,8	25,2 ▲
75	г. Москва	3,6	-9,6 ▲	48,8	5,8 ▲	140,2	23,4 ▲
2. Рост доступности жилья по КДЖ и ДС и снижение доступности жилья по ИДПЖ							
76	Чеченская Республика	1,2	-8,9 ▲	87,6	3,4 ▲	299,5	-13,1 ▼
77	Республика Ингушетия	2,6	-4,4 ▲	59,3	2,7 ▲	138,2	-37,4 ▼
3. Рост доступности жилья по показателю КДЖ и ИДПЖ и снижение доступности жилья по ДС							
78	Томская область	2,9	-9,6 ▲	74,5	-0,1 ▼	193,1	30,3 ▲
79	Омская область	2,9	-7,1 ▲	68,2	-1,5 ▼	182,2	27,8 ▲
4. Снижение доступности жилья по показателю КДЖ и рост доступности жилья по показателям ДС и ИДПЖ							
80	Курская область	2,3	8,2 ▼	84,8	2,9 ▲	252,9	16,5 ▲

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

* Показатели доступности жилья приведены только для 80 субъектов Российской Федерации, так как для остальных субъектов Российской Федерации отсутствовали необходимые исходные данные для оценки показателей. Значения показателей округлены до десятых долей.

** Оценка на основе предварительных данных Росстата о распределения населения по интервальным группам среднедушевого дохода в 2025 году.

*** Субъекты Российской Федерации упорядочены по возрастанию значения КДЖ в 2025 году для каждой из групп.

Значения КДЖ и оценка уровня доступности жилья в административных центрах субъектов Российской Федерации в 2021-2025 гг.* (▲ рост доступности жилья (снижение значения КДЖ), ▼ снижение доступности жилья (увеличение значения КДЖ))

№	Центр субъекта РФ	2021	2022	2023	2024	2025	Изменение 2025 г. к 2024 г., %
1. Жилье доступно (значение КДЖ до 3,0 включительно)							
1	Нарьян-Мар	1,4	1,3	1,3	1,5	1,3	-15,1▲
2	Магадан	1,7	2,0	1,8	1,8	1,6	-9,4▲
3	Мурманск	1,9	1,9	1,7	1,3	1,7	27,6▼
4	Нальчик	2,5	2,3	1,7	1,9	1,9	-1,5▲
5	Южно-Сахалинск	2,8	2,7	2,5	2,1	2,0	-8,3▲
6	Петропавловск-Камчатский	1,7	2,3	2,1	2,3	2,0	-14,7▲
7	Орел	2,7	3,1	2,5	2,2	2,0	-7,0▲
8	Псков	2,1	2,6	2,4	2,3	2,1	-8,7▲
9	Магас	2,3	2,3	2,0	2,2	2,1	-3,7▲
10	Ханты-Мансийск	2,2	2,6	2,3	2,3	2,1	-7,5▲
11	Липецк	2,2	2,6	2,6	2,4	2,2	-10,9▲
12	Смоленск	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	-3,4▲
13	Тамбов	2,1	3,0	2,7	2,4	2,2	-10,6▲
14	Махачкала	1,8	2,0	2,3	2,4	2,2	-11,4▲
15	Белгород	2,8	3,2	2,7	2,5	2,2	-10,1▲
16	Кострома	2,7	2,8	2,4	2,3	2,2	-3,5▲
17	Ярославль	2,8	2,7	2,6	2,5	2,3	-9,8▲
18	Тверь	2,8	3,2	2,8	2,5	2,3	-8,9▲
19	Калуга	2,3	3,2	3,0	2,6	2,3	-11,5▲
20	Екатеринбург	2,6	2,8	2,6	2,5	2,3	-7,3▲
21	Великий Новгород	2,3	2,4	2,5	2,5	2,3	-8,5▲
22	Брянск	1,8	2,4	2,5	2,3	2,3	1,0▼
23	Грозный	2,4	2,4	2,3	2,4	2,3	-4,8▲
24	Краснодар	2,2	2,8	2,8	2,7	2,3	-13,3▲
25	Архангельск	3,1	3,2	2,8	2,5	2,4	-6,9▲
26	Вологда	2,5	2,8	2,7	2,5	2,4	-4,9▲
27	Оренбург	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	-2,0▲
28	Курган	2,5	2,6	2,4	2,6	2,5	-4,0▲
29	Тула	3,2	3,5	3,0	2,8	2,5	-12,0▲
30	Воронеж	2,4	2,7	2,6	2,6	2,5	-3,8▲
31	Иваново	2,2	2,5	2,5	2,8	2,5	-9,6▲
32	Ростов-на-Дону	2,3	2,7	2,7	2,6	2,5	-1,9▲
33	Ижевск	3,0	3,0	2,9	2,7	2,6	-5,5▲

34	Петрозаводск	2,6	3,0	3,0	2,9	2,6	-10,7▲
35	Биробиджан	2,4	2,6	2,8	2,9	2,6	-11,3▲
36	Якутск	2,9	3,2	3,0	2,8	2,6	-8,7▲
37	Пенза	3,0	3,3	2,9	2,8	2,6	-7,1▲
38	Владимир	2,8	3,2	3,1	2,7	2,6	-3,2▲
39	Рязань	2,7	3,3	3,0	2,8	2,6	-4,3▲
40	Сыктывкар	2,7	3,1	2,9	2,9	2,7	-8,6▲
41	Хабаровск	3,2	3,1	2,9	2,9	2,7	-5,5▲
42	Киров	2,8	3,0	2,9	2,9	2,7	-5,6▲
43	Ульяновск	2,9	3,1	3,2	3,1	2,7	-11,2▲
44	Челябинск	2,4	3,1	2,9	2,8	2,8	-2,7▲
45	Тюмень	2,8	3,4	3,3	3,1	2,8	-11,4▲
46	Калининград	3,3	4,2	3,1	2,9	2,8	-2,4▲
47	Кемерово	2,9	3,7	3,3	3,1	2,9	-8,0▲
48	Новосибирск	2,7	3,4	3,2	3,2	2,9	-9,8▲
49	Майкоп	2,3	3,3	3,2	3,1	2,9	-5,4▲
50	Красноярск	3,2	3,5	3,2	3,1	2,9	-7,7▲
51	Элиста	3,0	3,2	3,2	3,0	2,9	-2,3▲
52	Саратов	2,5	3,3	3,2	3,3	3,0	-8,1▲
53	Владивосток	3,9	4,1	3,6	3,4	3,0	-10,7▲
2. Жилье не очень доступно (значение КДЖ от 3,0 до 4,0 включительно)							
54	Ставрополь	2,6	3,0	3,2	3,4	3,0	-10,4▲
55	Нижний Новгород	3,0	3,3	3,2	3,3	3,0	-8,2▲
56	Волгоград	2,7	3,2	3,1	3,2	3,0	-5,2▲
57	Пермь	2,8	3,2	3,0	3,0	3,1	2,2▼
58	Омск	2,8	3,1	3,1	3,2	3,1	-4,1▲
59	Йошкар-Ола	2,9	3,3	3,1	2,9	3,1	7,5▼
60	Самара	2,7	3,5	3,3	3,4	3,1	-8,7▲
61	Уфа	3,1	3,6	3,5	3,3	3,1	-4,4▲
62	Курск	2,8	3,0	2,7	2,7	3,2	15,3▼
63	Саранск	2,8	3,6	3,3	3,3	3,2	-4,6▲
64	Барнаул	3,1	3,4	3,5	3,4	3,2	-6,4▲
65	Чебоксары	3,2	3,7	3,7	3,7	3,2	-11,7▲
66	Томск	3,6	3,8	3,6	3,6	3,3	-8,7▲
67	Абакан	3,1	3,8	3,5	3,7	3,4	-6,2▲
68	Улан-Удэ	3,7	3,5	3,5	3,7	3,5	-5,5▲
69	Черкесск	3,1	3,4	2,9	3,5	3,5	-0,1▲
70	Иркутск	4,4	4,2	3,8	3,6	3,5	-3,2▲
71	Чита	3,6	3,9	4,1	4,0	3,6	-10,6▲
72	Владикавказ	0,0	2,7	2,7	3,3	3,7	10,2▼
73	Казань	3,5	4,1	4,0	3,9	3,7	-4,8▲
74	Астрахань	3,3	3,8	3,6	3,7	3,7	0,0▼
75	Благовещенск	4,3	4,6	4,2	4,1	3,8	-8,9▲
3. Приобретение жилья серьезно осложнено (значение КДЖ от 4,0 до 5,0 включительно)							
76	Кызыл	5,5	6,3	5,2	4,9	4,5	-8,2▲
77	Горно-Алтайск	3,6	5,1	4,4	5,0	4,7	-6,4▲

4. Жилье существенно недоступно (значение КДЖ более 5,0)

Нет городов, удовлетворяющих данному критерию

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

* Значения КДЖ представлены для 77 городов – административных центров субъектов Российской Федерации, поскольку для остальных отсутствовали отдельные данные для расчета показателя за весь рассматриваемый период. В каждой группе города упорядочены по возрастанию значения КДЖ в 2025 году. Цветом выделены группы городов в соответствии с их уровнем доступности в 2025 году.

Сравнение динамики доступности жилья по значению КДЖ в субъекте Российской Федерации и его административном центре в 2025 г. относительно 2024 г. * (▲ рост доступности жилья (снижение значения КДЖ), ▼ снижение доступности жилья (увеличение значения КДЖ))

№	Субъект РФ**	Центр субъекта РФ	Изменение КДЖ в субъекте РФ в 2025 г. к 2024 г., %	Изменение КДЖ в центре субъекта РФ в 2025 г. к 2024 г., %
1. Снижение доступности жилья в субъекте РФ и в его административном центре				
1	Курская область	Курск	8,2▼	15,3▼
2. Рост доступности жилья в субъекте РФ и в его административном центре				
2	Республика Карелия	Петрозаводск	-15,0▲	-10,7▲
3	Краснодарский край	Краснодар	-14,6▲	-13,3▲
4	Еврейская АО	Биробиджан	-14,6▲	-11,3▲
5	Тюменская область (без АО)	Тюмень	-14,2▲	-11,4▲
6	Забайкальский край	Чита	-13,3▲	-10,6▲
7	Псковская область	Псков	-13,2▲	-8,7▲
8	Камчатский край	Петропавловск-Камчатский	-13,2▲	-14,7▲
9	Магаданская область	Магадан	-12,9▲	-9,4▲
10	Амурская область	Благовещенск	-12,6▲	-8,9▲
11	Республика Калмыкия	Элиста	-12,6▲	-2,3▲
12	Республика Тыва	Кызыл	-12,6▲	-8,2▲
13	Чувашская Республика	Чебоксары	-12,3▲	-11,7▲
14	Сахалинская область	Южно-Сахалинск	-12,0▲	-8,3▲
15	Республика Хакасия	Абакан	-11,8▲	-6,2▲
16	Тульская область	Тула	-11,7▲	-12,0▲
17	Тамбовская область	Тамбов	-11,7▲	-10,6▲
18	Республика Татарстан	Казань	-11,2▲	-4,8▲
19	Ставропольский край	Ставрополь	-11,1▲	-10,4▲
20	Республика Саха	Якутск	-11,0▲	-8,7▲
21	Новосибирская область	Новосибирск	-10,7▲	-9,8▲
22	Саратовская область	Саратов	-10,5▲	-8,1▲
23	Приморский край	Владивосток	-10,2▲	-10,7▲
24	Тверская область	Тверь	-10,2▲	-8,9▲
25	Ханты-Мансийский АО	Ханты-Мансийск	-10,1▲	-7,5▲
26	Калужская область	Калуга	-10,1▲	-11,5▲
27	Нижегородская область	Нижний Новгород	-10,0▲	-8,2▲
28	Алтайский край	Барнаул	-10,0▲	-6,4▲
29	Пензенская область	Пенза	-9,8▲	-7,1▲
30	Ивановская область	Иваново	-9,6▲	-9,6▲
31	Хабаровский край	Хабаровск	-9,3▲	-5,5▲
32	Орловская область	Орел	-9,2▲	-7,0▲

33	Новгородская область	Великий Новгород	-9,1 ▲	-8,5 ▲
34	Кемеровская область	Кемерово	-9,1 ▲	-8,0 ▲
35	Кировская область	Киров	-9,0 ▲	-5,6 ▲
36	Чеченская Республика	Грозный	-8,9 ▲	-4,8 ▲
37	Ульяновская область	Ульяновск	-8,9 ▲	-11,2 ▲
38	Республика Коми	Сыктывкар	-8,9 ▲	-8,6 ▲
39	Свердловская область	Екатеринбург	-8,8 ▲	-7,3 ▲
40	Томская область	Томск	-8,7 ▲	-8,7 ▲
41	Белгородская область	Белгород	-8,7 ▲	-10,1 ▲
42	Республика Башкортостан	Уфа	-8,4 ▲	-4,4 ▲
43	Ростовская область	Ростов-на-Дону	-8,2 ▲	-1,9 ▲
44	Красноярский край	Красноярск	-8,1 ▲	-7,7 ▲
45	Вологодская область	Вологда	-8,0 ▲	-4,9 ▲
46	Волгоградская область	Волгоград	-8,0 ▲	-5,2 ▲
47	Республика Бурятия	Улан-Удэ	-7,6 ▲	-5,5 ▲
48	Республика Дагестан	Махачкала	-7,6 ▲	-11,4 ▲
49	Воронежская область	Воронеж	-7,5 ▲	-3,8 ▲
50	Архангельская область (без АО)	Архангельск	-7,4 ▲	-6,9 ▲
51	Оренбургская область	Оренбург	-7,2 ▲	-2,0 ▲
52	Омская область	Омск	-7,2 ▲	-4,1 ▲
53	Калининградская область	Калининград	-6,8 ▲	-2,4 ▲
54	Липецкая область	Липецк	-6,8 ▲	-10,9 ▲
55	Курганская область	Курган	-6,8 ▲	-4,0 ▲
56	Республика Мордовия	Саранск	-6,7 ▲	-4,6 ▲
57	Костромская область	Кострома	-6,7 ▲	-3,5 ▲
58	Ярославская область	Ярославль	-6,7 ▲	-9,8 ▲
59	Карачаево-Черкесская Республика	Черкесск	-6,6 ▲	-0,1 ▲
60	Самарская область	Самара	-6,3 ▲	-8,7 ▲
61	Челябинская область	Челябинск	-5,9 ▲	-2,7 ▲
62	Рязанская область	Рязань	-5,8 ▲	-4,3 ▲
63	Республика Адыгея	Майкоп	-5,8 ▲	-5,4 ▲
64	Удмуртская Республика	Ижевск	-5,5 ▲	-5,5 ▲
65	Иркутская область	Иркутск	-5,3 ▲	-3,2 ▲
66	Владимирская область	Владимир	-4,8 ▲	-3,2 ▲
67	Республика Ингушетия	Магас	-4,4 ▲	-3,7 ▲
68	Кабардино-Балкарская Республика	Нальчик	-4,4 ▲	-1,5 ▲
69	Республика Алтай	Горно-Алтайск	-4,2 ▲	-6,4 ▲
70	Смоленская область	Смоленск	-3,3 ▲	-3,4 ▲

3. Снижение доступности жилья субъекте РФ и рост – в его административном центре

Нет субъектов, удовлетворяющих данному критерию

4. Рост доступности жилья субъекте РФ и снижение – в его административном центре

71	Мурманская область	Мурманск	-12,9 ▲	27,6 ▼
72	Брянская область	Брянск	-5,9 ▲	1,0 ▼
73	Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	-4,5 ▲	7,5 ▼
74	Астраханская область	Астрахань	-4,3 ▲	0,03 ▼
75	Пермский край	Пермь	-2,6 ▲	2,2 ▼
76	Республика Северная Осетия-Алания	Владикавказ	-1,1 ▲	10,2 ▼

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

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

** В каждой группе субъекты Российской Федерации упорядочены по возрастанию изменения КДЖ в 2025 году по отношению к 2024 году: от тех, где доступность жилья выросла больше всего, к тем, где она больше всего сократилась.