

XXI Всероссийская конференция
«Ипотечное кредитование в России»

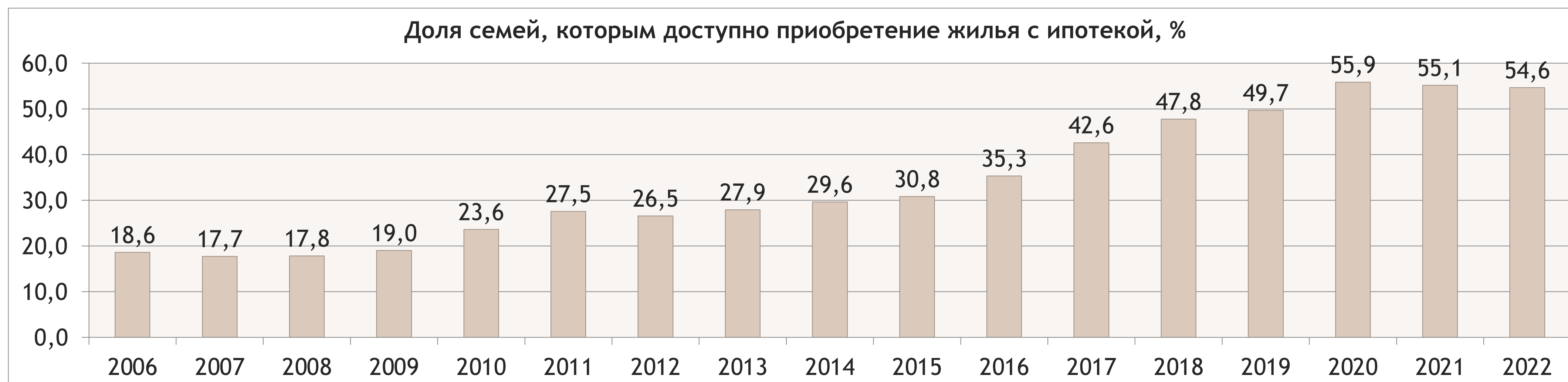
Новый цикл рынков жилья в России

Н. Б. Косарева,
президент Фонда «Институт экономики города»

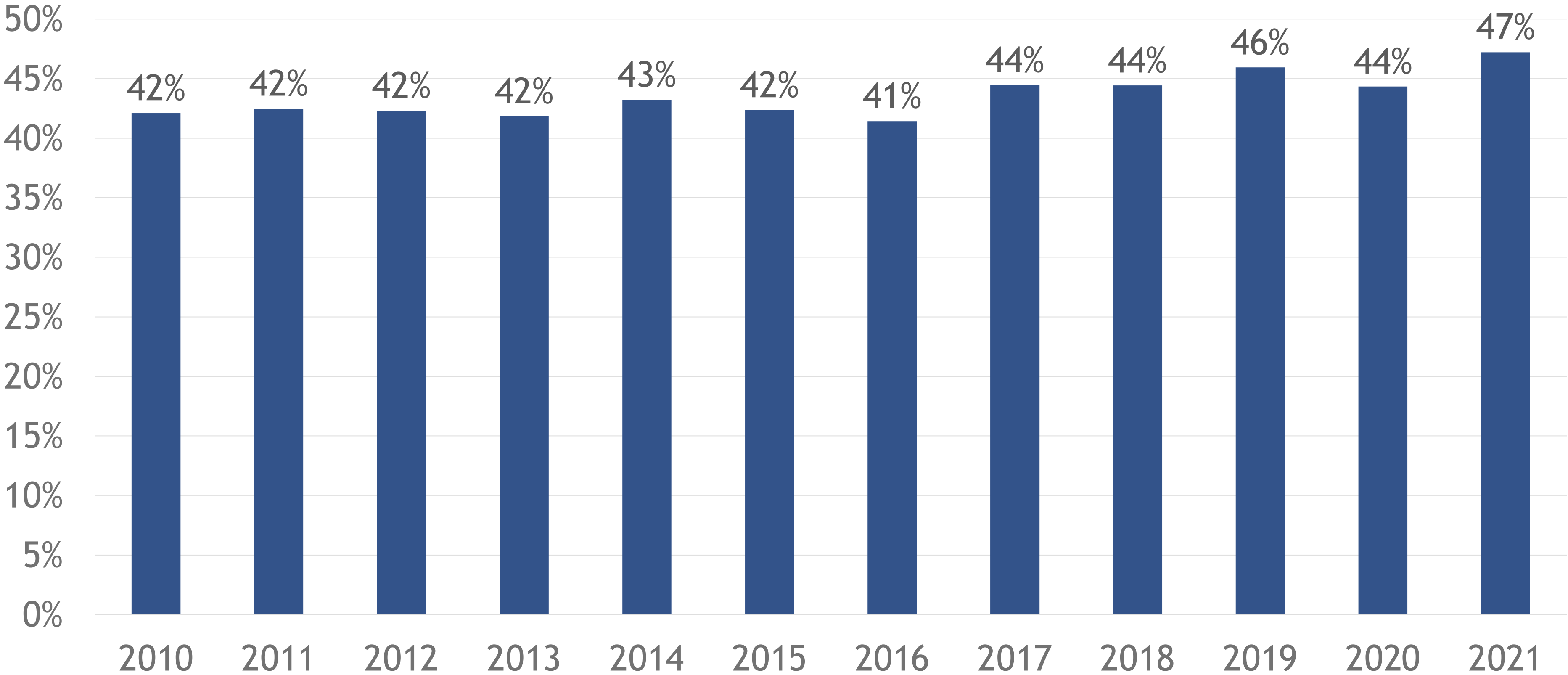
Москва, 28 марта 2023 г.

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

Динамика доступности жилья в среднем по России, 2006 - 2022 гг.



Доля объемов ввода жилья в 17 крупнейших городских аггломерациях в России от ввода жилья в России, 2010 - 2021 гг.



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата



Впервые за последние 5 лет:

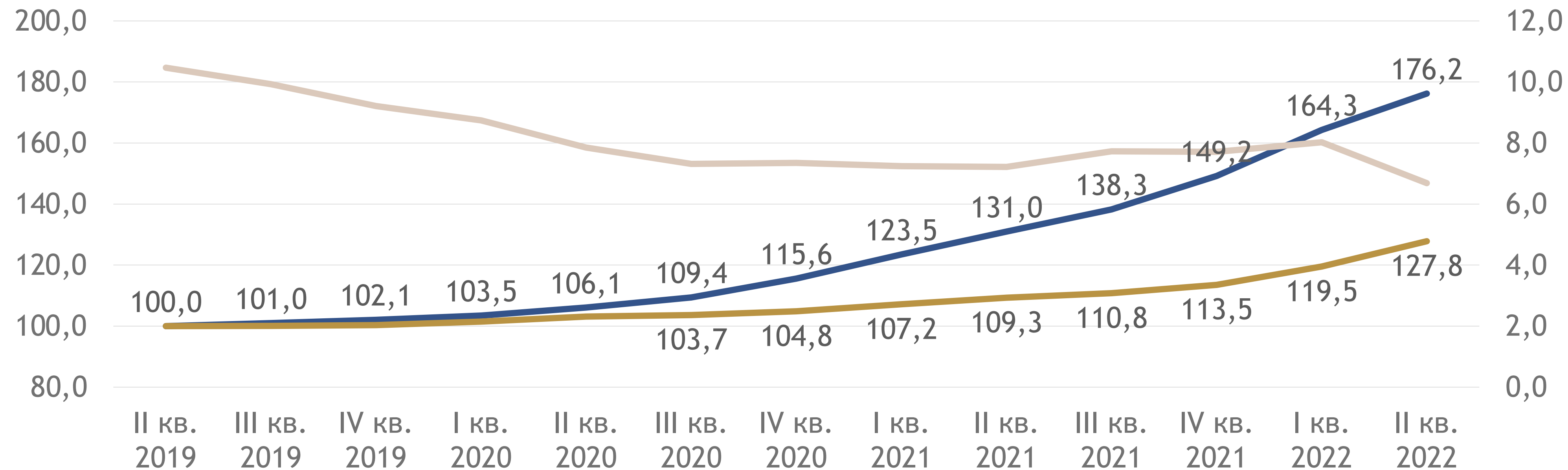
- в I кв. 2022 г. в 7 из 17 крупнейших агломерациях зафиксированы значения КДЖ, равные или превышающие 5, что по международной классификации говорит о существенной недоступности жилья, во II кв. ситуация несколько улучшилась (КДЖ больше 5 - в 3 агломерациях)

- в I и II кв. 2022 г. ни в одной из 17 крупнейших агломераций не наблюдалось значение КДЖ ниже 3, то есть ни в одной агломерации рынок жилья не мог быть characterized как рынок, где приобретение жилья доступно (КДЖ был ниже 3 в 2018 г. в 14 агломерациях, в 2019 - в 12, в 2020 - в 10, в 2021 - в 9)

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



Крупнейшие агломерации: при снижении ставок по ипотеке за последние 3 года инфляция на рынках жилья в крупнейших агломерациях существенно опередила даже высокую потребительскую инфляцию в России: в период со II кв. 2019 г. по II кв. 2022 г. цены на жилье на 17 крупнейших рынках агломераций возросли в среднем на 76,2%, а потребительская инфляция в России составила 27,8%



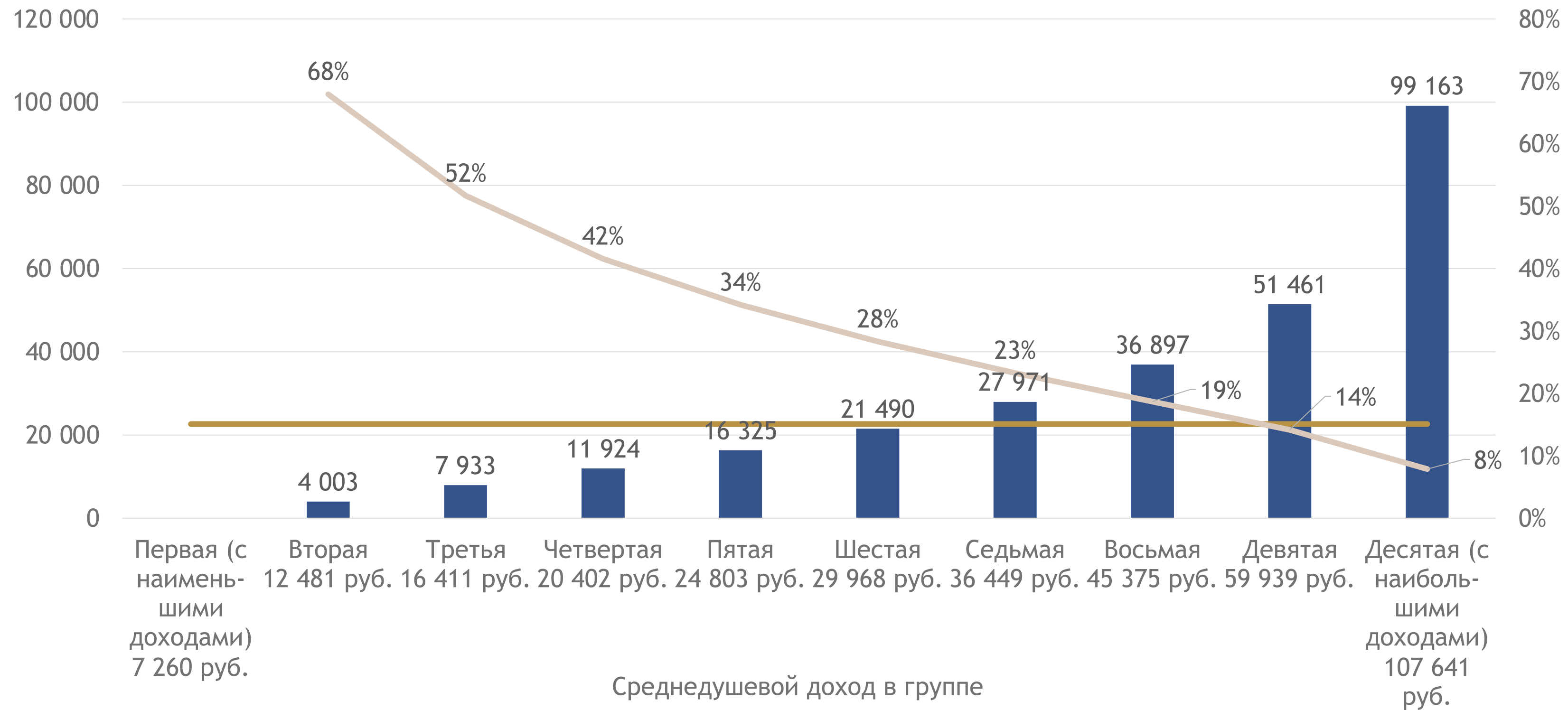
- Индекс роста средних цен на жилье в муниципальных образованиях в 17 крупнейших городских агломерациях, накопленным итогом, II кв. 2019 г. = 100%, % (левая ось)
- Индекс роста потребительских цен в России, накопленным итогом, II кв. 2019 г. = 100%, % (левая ось)
- Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в России, % (правая ось)

Источник: расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу (во II кв. 2022 г. для расчета цен использовались только данные за апрель - май 2022 г.), а также данным Банка России, Росстата.



По данным за 2020 г., начиная с шестой доходной группы остаточный доход на человека после выплаты по ипотеке составляет меньше 2 прожиточных минимумов, т. е. остается мало средств для оплаты прочих товаров и услуг. В первой доходной группе среднедушевой доход вообще ниже, чем выплата по ипотеке

Выплаты по условному ипотечному кредиту в 2020 г. - 8478 руб. на чел. в мес.



Приобретение квартиры 54 кв. м, размер семьи - 3 чел., ставка - 7,7%, LTV - 70%, срок - 219,5 мес.

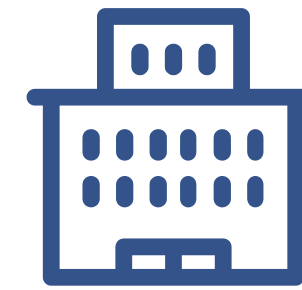
- Остаточный доход после выплаты по ипотечному кредиту в 2020 г., руб. на чел. в мес. (левая ось)
- 2 прожиточных минимума в 2020 г. (22624 руб.), руб. на чел. в мес. (левая ось)
- Доля расходов на выплаты по ипотеке от среднедушевых денежных доходов в 2020 г., % (правая ось)



Жилищные условия граждан остаются стесненными, а их улучшение ограничено в первую очередь доходами и недоступностью иных жилищных альтернатив кроме "квартиры в ипотеку"



50% домохозяйств, состоящих из 3 человек, занимают одну или две комнаты, а 30% домохозяйств, состоящих из 4 и более человек, имеют одну или две комнаты.
С другой стороны, более 70% домохозяйств, состоящих из 1 человека, имеют две и более комнат



Высокая потребность в жилье граждан не обеспечена доходами, достаточными для его приобретения

Распределение домохозяйств по числу занимаемых комнат и размеру домохозяйств, проживающих в индивидуальных домах, отдельных и коммунальных квартирах (оценка), 2021 г.

Количество комнат	Количество человек в домохозяйстве			
	1 человек	2 человека	3 человека	4 человека и более
Распределение, тыс. чел.				
1 комната	5715	3058	1195	448
2 комнаты	8346	8186	4642	3102
3 и более комнат	5205	8082	6309	8664
Всего	19265	19327	12145	12214
Распределение, %				
1 комната	29,7	15,8	9,8	3,7
2 комнаты	43,3	42,4	38,2	25,4
3 и более комнат	27,0	41,8	51,9	70,9
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0

Источник: составлено по данным Росстата.

Оценка потребности в жилье, 2021 г.



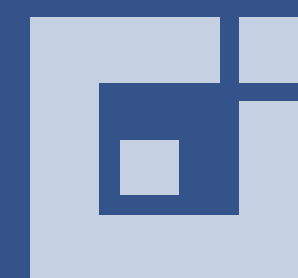
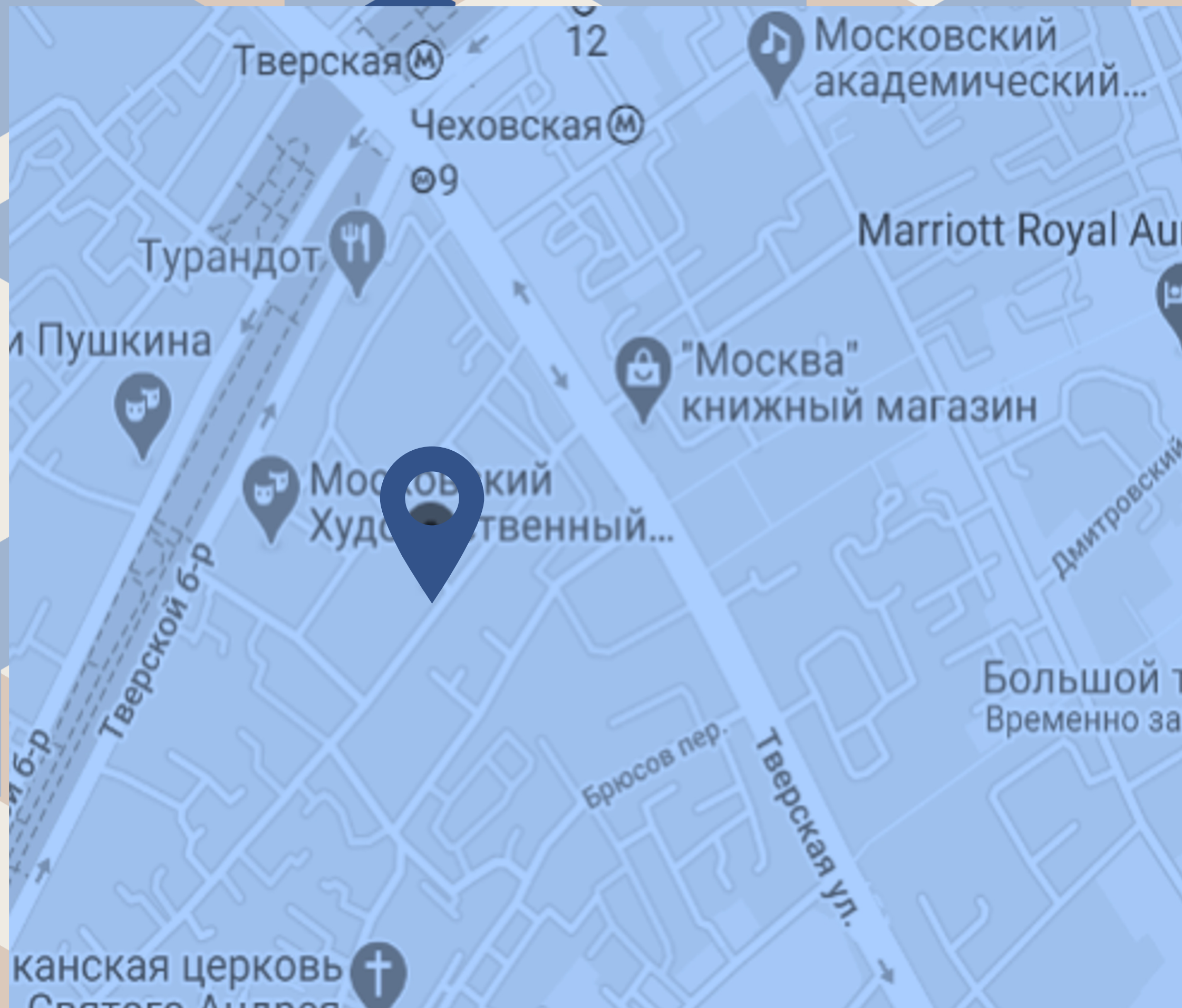
Потребность в жилье рассчитана как потребность домохозяйств, имеющих менее 25 кв. м на человека, в иных жилых помещениях из расчета 25 кв. м на человека
Потребность в жилье платежеспособных граждан - это потребность в жилье домохозяйств, попадающих в верхние 40% распределения домохозяйств по уровню среднедушевого располагаемого дохода
Фактический спрос - сумма общей площади жилья по договорам купли-продажи, произведения средней площади квартир по ДДУ и количества ДДУ, а также объем ввода объектов ИЖС в 2021 г.



Выводы

- Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях продолжает снижаться, причем в 2022 году ни в одной агломерации рынок жилья не характеризуется как рынок, где приобретение жилья доступно
- Крупнейшие рынки жилья в России вошли в новый цикл, который характеризуется низкой фундаментальной доступностью жилья (а не высокой, как это было в предыдущие 10 лет), что в условиях низких темпов роста доходов неизбежно приведет к сокращению жилищного потребления независимо от текущих условий доступности ипотеки
- Дальнейшее стимулирование спроса с помощью механизма льготной ипотеки, которая начала применяться в 2020 г., скорее всего, не будет обеспечивать существенный рост спроса на ипотеку среди населения
- Большую актуальность приобретает задача жилищной политики по содействию развитию новых жилищных альтернатив, доступных гражданам с невысокими доходами, в том числе жилищно-строительной кооперации, наемного жилья социального использования, индивидуального жилищного строительства





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 212-05-11
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

