



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Дискуссионный клуб
«Оценка доступности жилья в
городах и городских
агломерациях»

5 июня 2025 года

Институт экономики города ведет постоянный мониторинг показателей доступности жилья по России в целом и по субъектам Российской Федерации

Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России (2025)



Мониторинг доступности жилья в России, а также в разрезе регионов и крупнейших городских агломераций (2019-2025)



В отчете используются три основных показателя для оценки доступности приобретения жилья

Коэффициент доступности жилья (КДЖ)

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 исходя из средней цены 1 кв. м общей площади

Данные и допущения:

- Среднедушевые доходы
- Цена 1 кв. м на первичном и вторичном рынках жилья
- Площадь квартиры - 54 кв. м

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств (ДС)

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

Данные и допущения:

- Распределение населения по уровню среднедушевых доходов
- Цена за 1 кв. м на первичном и вторичном рынках жилья
- Площадь квартиры - 54 кв. м
- Средневзвешенная процентная ставка
- Срок кредита
- Первоначальный взнос - 30%

Индекс доступности приобретения жилья (ИДПЖ)

Показывает соотношение доходов домохозяйства со среднедушевыми доходами с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита

Данные и допущения:

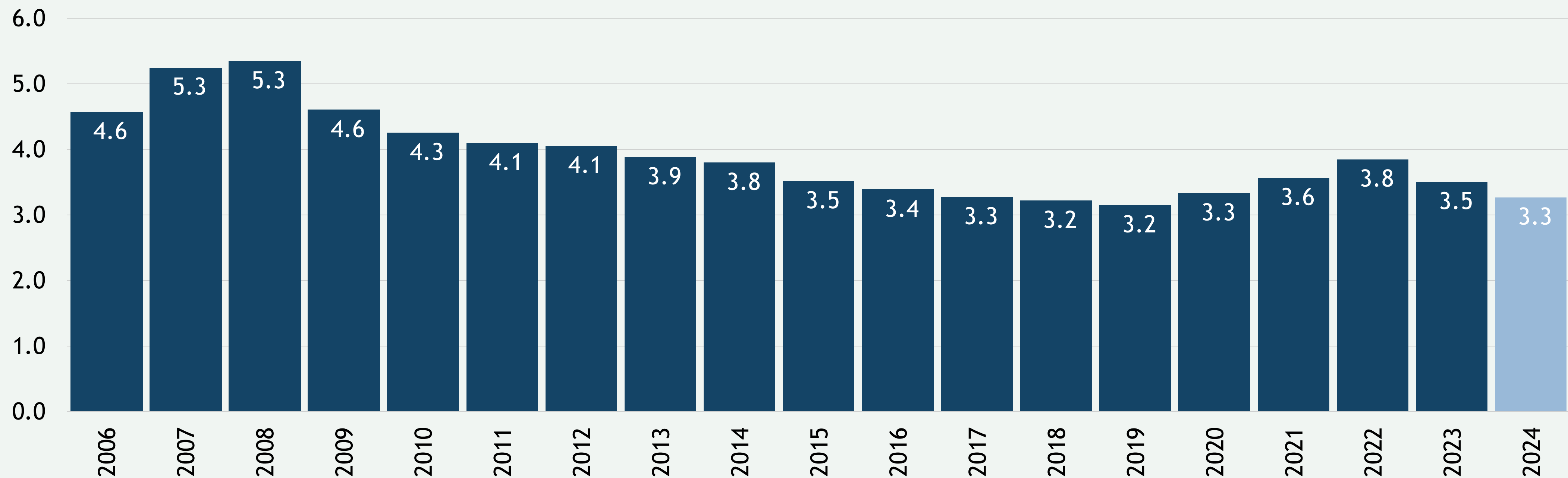
- Среднедушевые доходы
- Цена за 1 кв. м на первичном и вторичном рынках жилья
- Площадь квартиры - 54 кв. м
- Средневзвешенная процентная ставка
- Срок кредита
- Первоначальный взнос - 30%



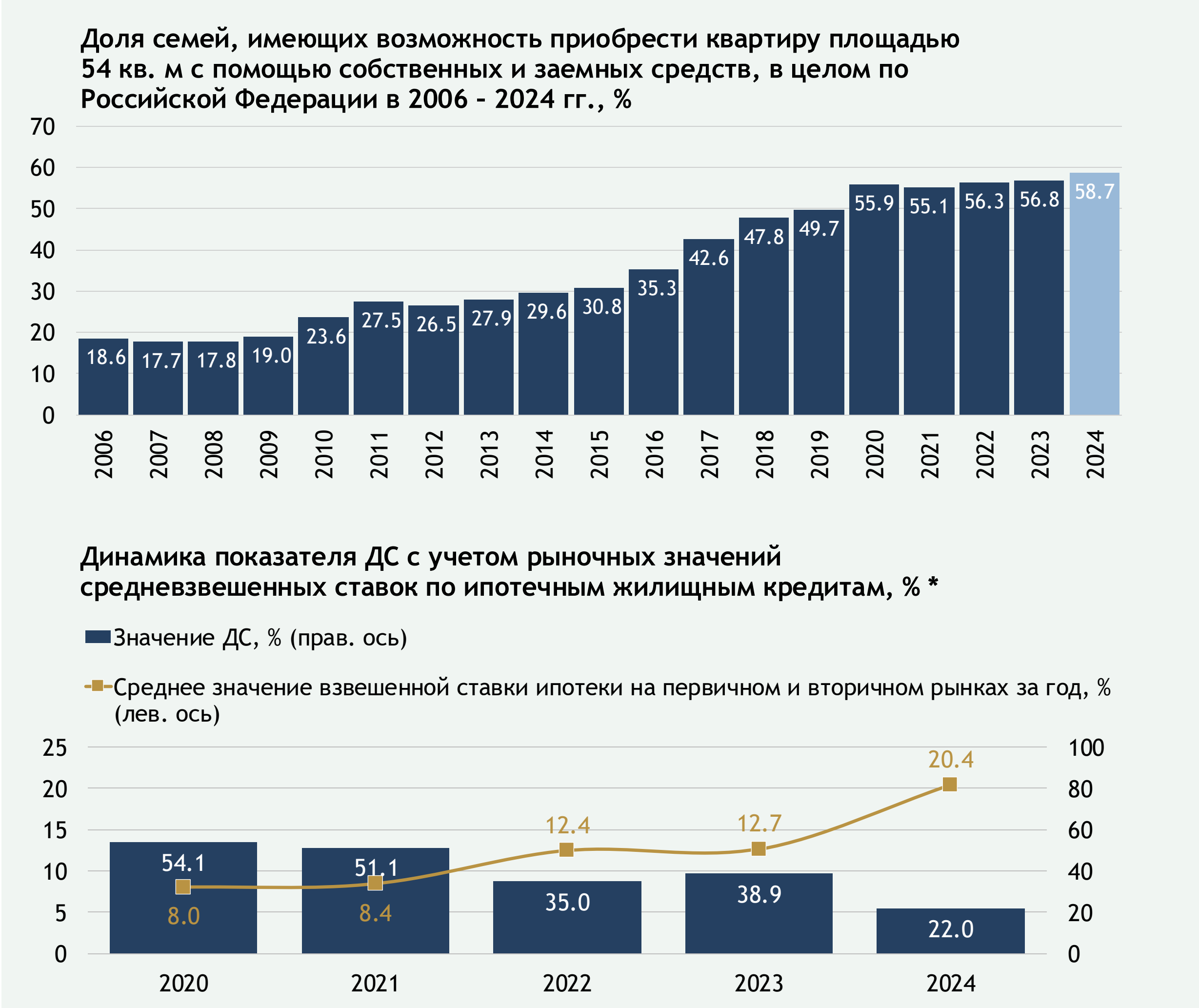
Доступность жилья по показателю КДЖ в целом по России выросла за 2024 год на 4,9% по сравнению с 2023 годом, вернувшись к уровню 2020 года

- Характеристика уровня доступности жилья по международной классификации на основании значения коэффициента доступности жилья осталась неизменной - «жилье не очень доступно»

Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006 - 2024 гг.



Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью ипотеки, увеличилась, но только с учетом льготных условий кредитования. При этом доля семей, которым доступна рыночная ипотека, с 2020 года снизилась значительно - на 32,1 п.п. (с 54 % до 22 %)



- Доля семей , которым доступно приобретение стандартного жилья с помощью собственных и заемных средств, увеличилась с 56,8 % в 2023 году до 58,7 % в 2024 году
- Значение ДС в 2024 году превысило аналогичный показатель 2020 года и стало максимальным за всю историю наблюдений
- При этом во втором полугодии 2024 года показатель ДС в связи с отменой масштабной льготной программой ипотеки на первичном рынке жилья уже немного снизился и составил 57,9 %
- При этом по рыночным условиям показатель ДС снизился на 32,1 п.п. (с 54 % до 22 %)
- Наибольшее снижение доли семей, которые могли бы приобрести жилье с помощью ипотеки, произошло в 2022 и в 2024 гг. (-16,1 п.п. и -16,9 п.п. соответственно по отношению к 2020 году)



Доступность жилья по значению ИДПЖ в 2024 году выросла с учетом льготных ипотечных программ, показатель на основе рыночных условий ипотеки- сократился значительно (с 131 % в 2020 году до 71 % в 2024 году)



- После стабилизации в 2020-2022 гг. доступность ипотечного кредита (с учетом льготных программ) продолжила расти
- За 2024 год значение ИДПЖ увеличилось с 151% до 156%, став максимальным за всю историю наблюдений
- В течение 2022-2024 гг. ипотечный кредит на рыночных условиях не был доступен семьям со средними и более высокими доходами

Основные факторы, оказавшие влияние на доступность жилья в 2024 году

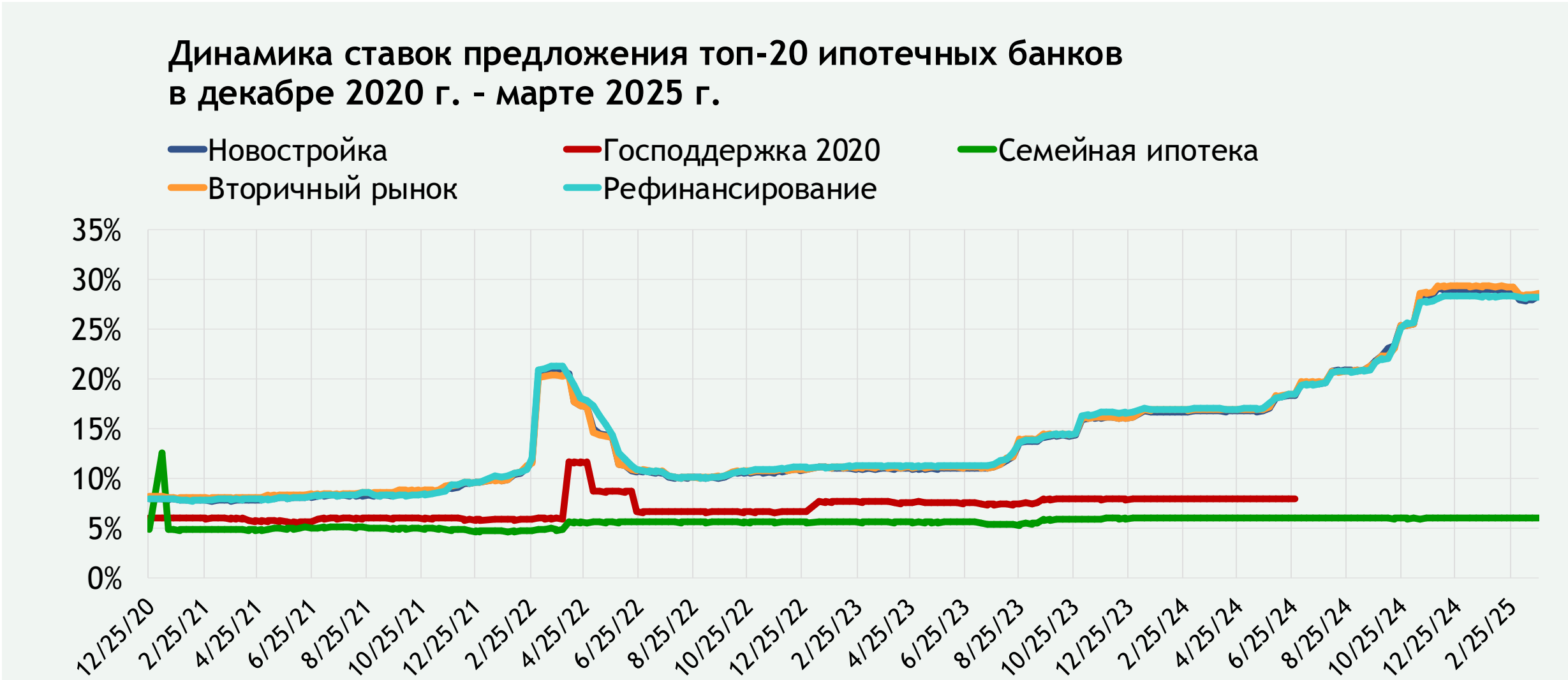
Показатель	2022	2023	2024
Значение и прирост номинальных среднедушевых доходов к предыдущему году, руб. в месяц и %	45 307 +13,7%	53 579 +18,3%	63 083 +17,7%
Значение и прирост средних номинальных цен 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья к предыдущему году, тыс. руб. и %	116 240 +22,7%	125 183 +7,7%	137 457 +9,8%
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.

- Рост цен на жилье в 2023 и 2024 гг. в отличие от 2022 г. был ниже роста доходов населения
- Темпы роста среднедушевых доходов населения в 2024 г. ускорились, что было связано со сложившейся ситуацией на рынке труда
- Средневзвешенная процентная ставка по ипотеке росла сравнительно невысокими темпами: прирост в 2024 году на 0,5 п.п. против 1,0 п.п. за 2023 год

Ключевые показатели рынка ипотечного кредитования в 2024 году

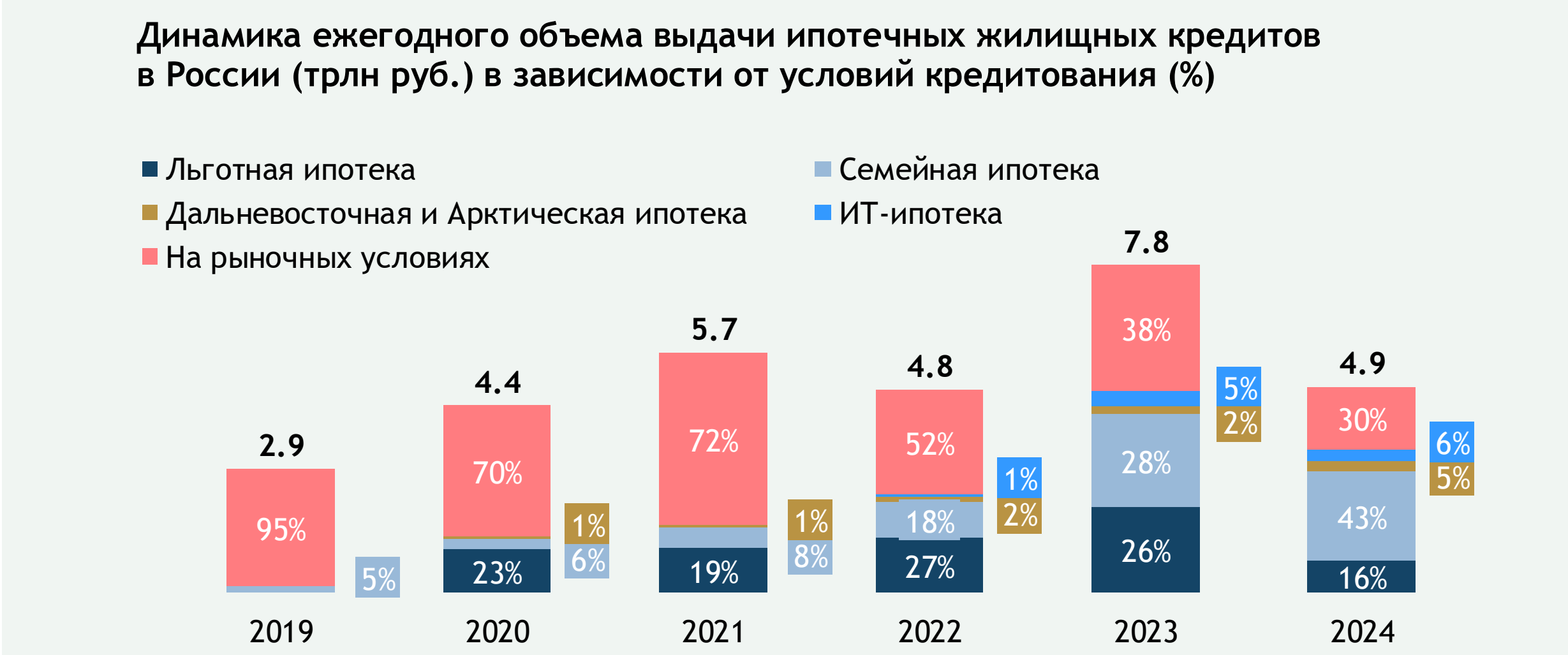
Рост рыночных ставок по программам ипотечного кредитования

- В конце октября 2024 года ключевая ставка была повышена до 21 % годовых, что является максимумом за последние 13 лет
- В 2023-2024 гг. динамичный рост ставок вслед за ростом ключевой ставки наблюдался по таким рыночным ипотечным продуктам, как «Новостройки», «Вторичный рынок» и «Рефинансирование»



Рост доли программ с государственной поддержкой в общем объеме выданных ипотечных кредитов

- С 2019 года доля программ с государственной поддержкой выросла с 5% до 70%
- Наибольший объем в общей структуре выданных ипотечных кредитов в 2024 году пришелся на программу «Семейная ипотека» (43 %)



Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным ДОМ.РФ

В большинстве российских регионов* в 2024 доступность жилья выросла по всем трем показателям (КДЖ, ДС и ИДПЖ)

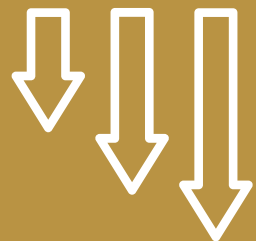
Рост по всем показателям



45 регионов

- Еврейская АО
- Республика Калмыкия
- Тульская область
- Белгородская область
- г. Санкт-Петербург и ЛО
- Орловская область
- Тверская область
- Тамбовская область
- Республика Адыгея
- Приморский край
- Краснодарский край
- г. Москва и МО
- ...

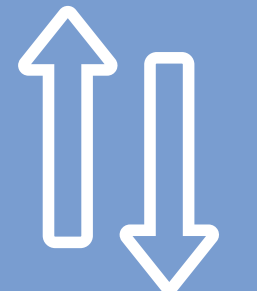
Снижение по всем показателям



7 регионов

- Саратовская область
- Ивановская область
- Курганская область
- Республика Марий Эл
- Республика Коми
- Республика Ингушетия
- Республика Алтай

Разнонаправленная динамика



25 регионов

- Курская область
- Ярославская область
- Новгородская область
- Воронежская область
- Красноярский край
- Владимирская область
- Пермский край
- Челябинская область
- Волгоградская область
- Нижегородская область
- Самарская область
- ...



Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата, Центрального Банка России.
Прим.: расчет был произведен для 77 субъектов Российской Федерации.

В половине городов-центров субъектов РФ доступность жилья в соответствии с показателем КДЖ снизилась, а в половине - все же возросла в 2024 году

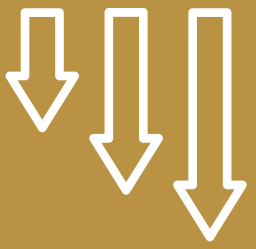
Рост
доступности
по КДЖ



36 административных центров

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| • Тверь | • Кемерово | • Вологда |
| • Рязань | • Владивосток | • Пенза |
| • Мурманск | • Краснодар | • Калининград |
| • Тула | • Ростов-на-Дону | • Майкоп |
| • Южно-Сахалинск | • Ижевск | • Ульяновск |
| • Калуга | • Челябинск | • Красноярск |
| • Сыктывкар | • Екатеринбург | • Барнаул |
| • Петрозаводск | • Белгород | • Уфа |
| • Владимир | • Оренбург | • Иркутск |
| • Брянск | • Липецк | • Чита |
| • Якутск | • Псков | • Благовещенск |
| • Йошкар-Ола | • Кострома | • Кызыл |

Снижение
доступности
по КДЖ

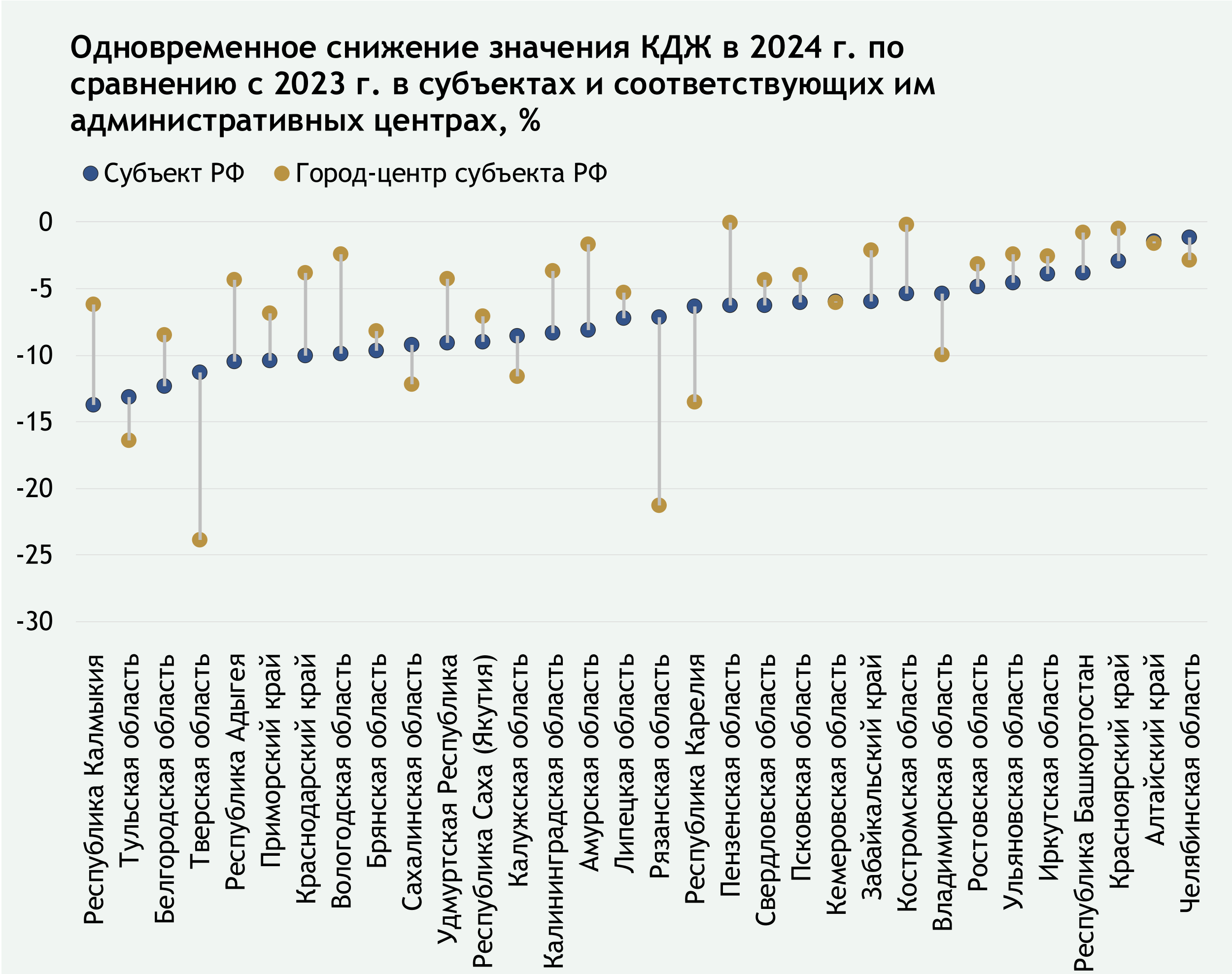


38 административных центров

- | | | |
|----------------------------|-------------------|-----------------|
| • Магадан | • Курск | • Ставрополь |
| • Нальчик | • Архангельск | • Владикавказ |
| • Петропавловск-Камчатский | • Ярославль | • Самара |
| • Смоленск | • Иваново | • Черкесск |
| • Грозный | • Биробиджан | • Абакан |
| • Махачкала | • Киров | • Томск |
| • Оренбург | • Хабаровск | • Улан-Удэ |
| • Великий Новгород | • Пермь | • Чебоксары |
| • Курган | • Новосибирск | • Астрахань |
| • Воронеж | • Омск | • Орел |
| • Тамбов | • Волгоград | • Казань |
| • Саранск | • Саратов | • Тюмень |
| | • Нижний Новгород | • Горно-Алтайск |



В 2024 году в 45% из всех рассмотренных регионов* наблюдался рост доступности жилья как в субъекте, так и в его административном центре



- Одновременное увеличение доступности жилья в 2024 г. в субъекте и его городе-центре произошло в 32 регионах
- Рост доступности жилья в административном центре был выше, чем по субъекту в целом в 10 регионах: Тульской, Тверской, Сахалинской, Калужской, Рязанской, Кемеровской, Владимирской и Челябинской областях, а также Алтайском крае и Республике Карелия
- В остальных 32 регионах Российской Федерации, в которых был зафиксирован рост доступности жилья на уровне субъекта, произошло снижение доступности жилья в административном центре

Санкт-Петербургская и Казанская агломерации в 2024 г. по значению КДЖ перешли в группы рынков с более высокой доступностью жилья, существенное превышение роста медианных доходов в сравнении с ростом цен также произошло в Московской и Краснодарской агломерациях

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	Уровень доступности жилья по международной классификации по данным за 2024 г.
1	Екатеринбургская	2,0	2,3	2,6	2,9	3,0	3,1	3,1	Жилье не очень доступно
2	Краснодарская	1,9	2,2	2,3	2,9	3,3	3,7	3,3	Жилье не очень доступно
3	Новосибирская	2,4	3,1	3,3	3,7	3,9	3,7	3,5	Жилье не очень доступно
4	Воронежская	2,1	2,4	2,6	3,2	3,4	3,6	3,5	Жилье не очень доступно
5	Ростовская	2,4	2,7	2,7	3,1	3,4	3,4	3,5	Жилье не очень доступно
6	Пермская	2,3	2,8	2,9	3,4	3,6	3,6	3,6	Жилье не очень доступно
7	Самарско-Тольяттинская	2,4	2,8	2,7	2,8	3,1	3,6	3,6	Жилье не очень доступно
8	Нижегородская	2,1	2,6	2,8	3,4	3,7	3,8	3,8	Жилье не очень доступно
9	Челябинская	2,3	2,5	2,4	2,6	2,9	3,6	3,8	Жилье не очень доступно
10	Владивостокская	2,6	3,7	4,1	4,4	4,1	3,9	3,8	Жилье не очень доступно
11	Уфимская	2,7	3,2	3,3	3,7	3,7	3,6	4,0	Приобретение жилья серьезно осложнено
12	Московская	3,4	3,8	4,2	4,9	5,0	4,7	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
13	Саратовская	2,3	2,6	2,6	3,0	3,7	3,8	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
14	Красноярская	2,6	3,2	3,4	3,8	3,9	4,1	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
15	Санкт-Петербургская	3,9	4,1	4,5	5,0	5,1	5,1	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
16	Волгоградская	2,7	2,9	2,9	3,1	3,4	4,3	4,5	Приобретение жилья серьезно осложнено
17	Казанская	2,7	3,4	3,5	4,2	4,7	5,1	4,6	Приобретение жилья серьезно осложнено
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации		2,4	2,8	2,9	3,4	3,7	3,7	3,8	Жилье не очень доступно

Фундаментальная доступность жилья в зарубежных агломерациях по-прежнему в 2-5 раз превышает значение среди российских городов

Агломерация	2010 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Нью-Йорк	6,1	5,5	5,4	5,9	7,1	7,1	7,0
Лондон	7,2	8,3	8,2	8,6	8,0	8,7	8,1
Сингапур	-	4,6	4,6	4,7	5,8	5,3	3,8
Гонконг	11,4	20,9	20,8	20,7	23,2	18,8	16,7
Торонто	5,1	8,3	8,6	9,9	10,5	9,5	9,3
Дублин	4,8	4,8	4,7	5,4	5,7	5,1	4,8
Окленд	6,4	9,0	8,6	10,0	11,2	10,7	8,2
Мельбурн	9,0	9,7	9,5	9,7	12,1	9,9	9,8

Основные выводы

1

Снижение значения КДЖ за последние два года связано с замедлением темпов роста средних цен на жилье в среднем по России по сравнению 2022 г. на фоне ускорения роста среднедушевых денежных доходов населения по России в целом

4

В подавляющем большинстве центров субъектов Российской Федерации фундаментальная доступность жилья по показателю КДЖ снизилась за период 2021-2024 гг. При этом в 2024 году в половине городов был отмечен рост доступности жилья по отношению к 2023 году

2

Увеличению доступности приобретения жилья с помощью ипотеки по России в целом, во многом способствовали значительный рост доходов населения и действовавшие в 2024 г. программы льготной ипотеки

5

В 17 крупнейших агломерациях фундаментальная доступность жилья в 2024 году незначительно снизилась по сравнению с 2023 г. При этом в 7 агломерациях рост доходов превысил рост цен на жилье, что способствовало росту доступности жилья

3

Рост доступности ипотеки для граждан, имеющих доступ к льготным программам ипотечного кредитования, сопровождался снижением доступности ипотеки для граждан, не имеющих доступа к таким программам

6

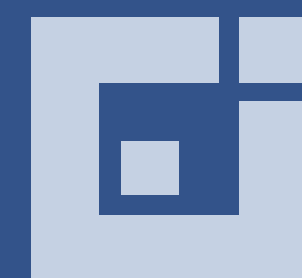
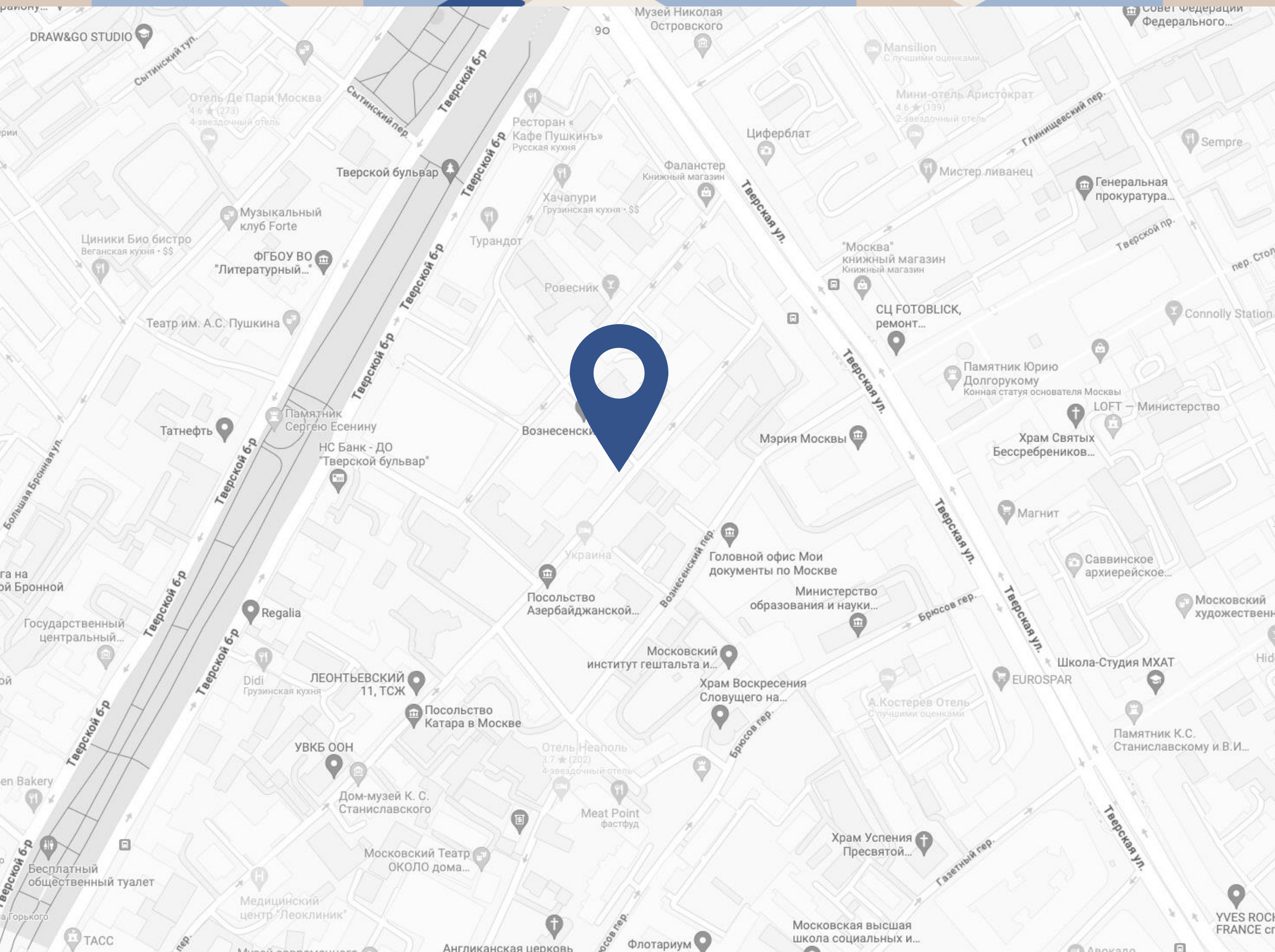
Санкт-Петербургская и Казанская агломерации в 2024 г. по значению КДЖ перешли в группы рынков с более высокой доступностью жилья. Существенное превышение роста медианных доходов в сравнении с ростом цен произошло в Московской и Краснодарской агломерациях

Подписывайтесь на страницу ИЭГ ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

