

Н. Б. Косарева, Т. Д. Полиди

Доступность жилья в России и за рубежом*

В статье представлен анализ показателей доступности жилья в России за последние 10 лет, а также в разрезе крупнейших городских агломераций в 2010–2016 гг. Выделены основные факторы роста доступности жилья в этот период. Проведено сравнение российских показателей с аналогичными зарубежными с учетом методологических особенностей. Показано, что в России в прошедший период преобладала тенденция к повышению доступности приобретения жилья в собственность, в том числе с помощью ипотечных кредитов. В отличие от России, во многих развитых странах в этот период больше внимания уделялось повышению качества городской среды, что приводило к некоторому снижению доступности приобретения жилья в собственность.

Ключевые слова: доступность жилья, жилищная сфера, ипотека.

JEL: R31, R38.

Задача повышения доступности и разнообразия жилья входит в повестку социально-экономической и жилищной политики как развитых, так и развивающихся стран. Это обусловлено тем, что даже в самых благополучных странах невозможно создать условия для решения жилищных проблем всего населения только за счет рыночных механизмов (наем жилья на рынке или приобретение жилья с помощью ипотеки).

Косарева Надежда Борисовна (kosareva@urbanecomomics.ru), к. э. н., президент Фонда «Институт экономики города» (Москва); *Полиди Татьяна Дмитриевна* (polidi@urbanecomomics.ru), к. э. н., исполнительный директор Фонда «Институт экономики города» (Москва).

* В статье использованы результаты проекта «Механизмы взаимодействия экономических агентов в интеллектуальных энергосистемах. Практическое внедрение результатов фундаментальных исследований в сфере экономики российских городов и агломераций», выполненного в рамках Программы фундаментальных исследований НИУ ВШЭ в 2018 г., исследования Фонда «Институт экономики города» «Мониторинг и оценка ситуации на рынке жилья и ипотечного жилищного кредитования, построение целевых прогнозных показателей развития жилищной сферы», выполненного в 2018 г. за счет средств целевого капитала Фонда «Институт экономики города», а также исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях крупнейших российских агломераций», выполненного Фондом «Институт экономики города» по заказу АО «ДОМ.РФ» в 2018 г.

В то же время уровень доступности жилья определяется не только доходами населения и доступностью кредитов, но и градостроительными ограничениями, конкуренцией между застройщиками, развитием технологий, а также другими факторами, которые обычно подвержены государственному регулированию, что требует согласования целей и задач жилищной политики с целями и задачами других направлений регулирования. При этом сама необходимость управлять предложением доступного жилья, повышать разнообразие жилищных альтернатив в современной жилищной политике во всем мире не ставится под сомнение, поскольку доступное жилье рассматривается как инструмент не только повышения качества жизни, но и решения градостроительных проблем (например, интенсивного трафика), повышения жилищной мобильности граждан, развития рынка труда и, в конечном счете, конкуренции между городами и странами за человека и инвестиции.

В России исследования доступности и разнообразия жилья только начинаются, что связано в основном с дефицитом необходимых статистических данных. В настоящей статье представлены результаты многолетних наблюдений за доступностью жилья в России, полученные оценки сравниваются с аналогичными зарубежными показателями, объясняются методологические различия и подходы к интерпретации результатов.

Кроме этого, в работе приведены первые для России оценки доступности жилья в крупнейших российских городских агломерациях. В зарубежных исследованиях агрегированные оценки доступности жилья на уровне штатов, регионов и стран в целом рассчитываются на основе таких оценок на уровне локальных рынков жилья, то есть городов, агломераций и иных локальных территорий. В России, ввиду отсутствия данных о ценах на жилье на уровне локальных рынков, доступность жилья оценивается по средним данным о ценах на уровне регионов и страны в целом. Предложенная нами методика не решает указанной проблемы (поскольку она основана на «ручном» сборе рыночной информации, а не на официальной статистике), но позволяет получить первое представление о доступности жилья на локальных рынках жилья в России.

Доступность жилья в России в 1998—2017 гг.

Показатели доступности жилья в России

Показатели доступности жилья регулярно рассчитываются Институтом экономики города по мере публикации Росстатом и Банком России необходимых официальных данных¹. К таким показателям относятся коэффициент доступности жилья, индекс доступности приобретения жилья и доля семей, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями.

Коэффициент доступности жилья (Housing price to income ratio; далее — КДЖ) рассчитывается как отношение средней рыночной стои-

¹ <http://www.urbanecomics.ru/research/analytics/DostupnostHomeIUE1998po2017>

мости квартиры общей площадью 54 кв. м к средним доходам семьи из трех человек за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры. Этот коэффициент наиболее простой для расчета и повсеместно используется в российской и зарубежной статистике, а также выступает одним из целевых показателей государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России».

Индекс доступности приобретения жилья (Housing affordability index; далее — ИДПЖ) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. В отличие от КДЖ, данный показатель учитывает доступность ипотечного кредитования для населения. В частности, повышение ставки по кредитам приводит к снижению индекса (что соответствует меньшей доступности жилья), а ее падение, при прочих равных условиях, — к его росту (что соответствует большей доступности жилья).

Доля семей, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жильем помещений, рассчитывается путем определения минимального среднемесячного дохода, 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. Ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода используются данные о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода. Полученная доля семей не только отражает изменение относительной стоимости жилья и доступности заемных средств, но и учитывает влияние неравенства населения по доходам на доступность жилья.

В статье представлены расчеты КДЖ за период с 1998 по 2017 г., а также ИДПЖ и доли семей, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жильем помещений, за период с 2006 по 2017 г. Выбор границ исследуемых временных интервалов определялся доступностью необходимых статистических данных. Такие показатели рассчитаны по России в целом. Кроме того, в статье приведены результаты тестовых расчетов КДЖ в разрезе крупнейших российских городских агломераций по данным, собранным Институтом экономики города из открытых источников.

Доступность жилья в России в 1998–2017 гг. и сравнение с другими странами

Для оценки динамики доступности жилья теоретически можно использовать любой из трех показателей. Однако, по нашему мнению, для получения более полной картины при анализе доступности жилья

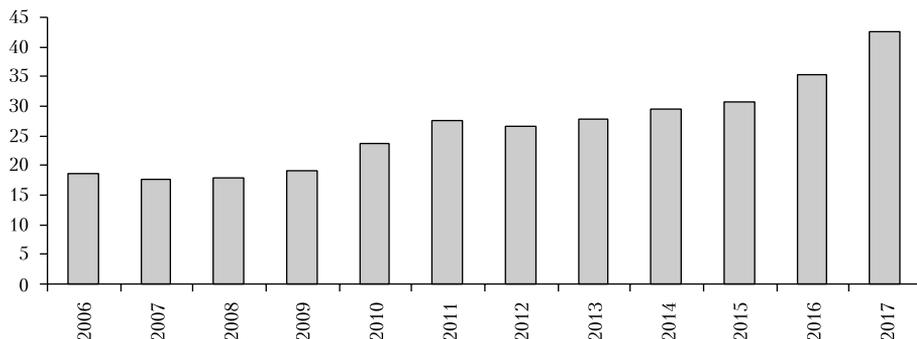
в России целесообразно использовать показатель доли семей, которым доступно приобретение жилья при помощи собственных и заемных средств, так как он учитывает условия ипотечного жилищного кредитования, а также уровень неравенства населения по доходам (распределение населения по уровню среднедушевого дохода). С точки зрения международных сопоставлений лучше подходит КДЖ, который традиционно используется для оценки доступности жилья за рубежом.

На рисунке 1 представлена динамика доступности жилья по показателю доли семей, которым доступно его приобретение при помощи собственных и заемных средств, за период с 2006 по 2017 г., а на рисунке 2 — по КДЖ за период с 1998 по 2017 г. Хотя незначительные отличия присутствуют, основной тренд роста доступности жилья сохраняется для каждого показателя. КДЖ снизился за 19 лет (с 1998 по 2017 г.) на 4,1 года — с 7,4 до 3,3 года, а доля семей, имеющих возможность приобрести жилье при помощи собственных и заемных средств, увеличилась за 11 лет (с 2006 по 2017 г.) на 24 п. п. — с 18,6 до 42,6%.

Отметим, что, несмотря на положительную динамику показателей доступности жилья, нельзя сделать вывод о том, что во всех регионах России его можно считать доступным. При интерпретации полученных результатов важно понимать, что их абсолютные значения в каждый отдельный момент весьма условны и не могут служить универсальной мерой доступности жилья для конкретного города или конкретной семьи. В реальности далеко не каждая семья соответствует используемым параметрам расчета — состоит из трех человек, имеет доход на одного члена семьи, равный среднедушевому по России. Кроме того, цены на жилье в конкретном городе могут существенно отличаться от среднероссийских. Имеет значение и абсолютный размер семейного дохода, а также его части, которая остается после оплаты ипотечного кредита, с точки зрения достаточности для финансирования иных необходимых семейных расходов.

В 2017 г. в среднем по России цена квартиры площадью 54 кв. м составила 3,7 млн руб. При условии финансирования ее приобретения с помощью ипотеки в размере 70% от цены, то есть 2,6 млн руб., и средних условиях ипотечного кредитования в России в 2017 г. (срок кредита — 186,8 месяца, ставка по кредиту — 10,6% годовых), ежемесячный ипотечный платеж составляет 28,5 тыс. руб. При допущении, что он не превышает 35% дохода семьи, ее необходимый доход составляет 81,4 тыс. руб. в месяц, или 980 тыс. руб. в год. Для семьи из трех человек при таком семейном доходе среднедушевой доход оценивается на уровне 27,1 тыс. руб. в месяц (далее, если предположить, что распределение семей по доходу и распределение населения по среднедушевому доходу совпадают, то такой доход и выше имеют 42,6% семей). Тогда получается, что ежемесячно семья располагает не менее 52,9 тыс. руб. для финансирования всех иных необходимых расходов (оплата услуг ЖКХ, питание, одежда, образование, медицина, отдых, приобретение иных товаров длительного пользования) и сбережений. Учитывая, что прожиточный минимум в 2017 г. был установлен на уровне 9,8 тыс. руб. на душу населения, то есть стоимость минимальной потребительской корзины составляет 29,4 тыс. руб. на семью из трех человек, остаточный доход в размере 52,9 тыс. руб. позволяет лишь покрыть необходимые потребительские расходы (если исходить из приемлемого уровня выше обозначенного минимума).

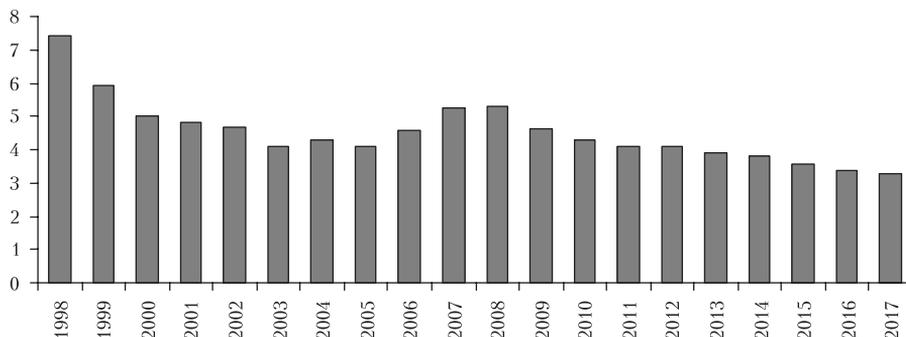
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, в целом по Российской Федерации, 2006–2017 гг. (в %)



Источник: расчеты авторов по данным Росстата и Банка России.

Рис. 1

Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации, 1998–2017 гг. (лет)



Источник: расчеты авторов по данным Росстата.

Рис. 2

Даже на таком условном примере видно, что при приобретении жилья с помощью ипотеки остаточный доход семьи не так велик, чтобы сделать вывод о высокой доступности жилья. Наконец, необходимо учитывать, что состав семей, которым доступно его приобретение, может лишь частично пересекаться с составом семей, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Так, среднегодовое количество сделок с жильем составляет примерно 4 млн, то есть его приобретают порядка 8% российских семей, что в пять раз меньше количества семей, которым доступно приобретение жилья. Другими словами, подавляющее большинство последних не нуждаются в улучшении жилищных условий, и, напротив, нуждающиеся в их улучшении не могут приобрести жилье.

Проблема обостряется из-за отсутствия необходимого разнообразия жилищных альтернатив для различных социальных групп населения, для которых в силу жизненной стадии (например, молодые люди, семьи без детей) или уровня доходов (например, низкооплачиваемые

профессии) приобретение жилья в собственность не может рассматриваться как способ улучшить свои жилищные условия. Для таких граждан требуются иные жилищные форматы, прежде всего наем жилья на коммерческих или некоммерческих условиях, в том числе предоставление жилья государством, муниципалитетами, поддержка различных форм дешевого строительства (индивидуальное жилищное строительство, жилищная кооперация).

С учетом сказанного значения различных показателей доступности жилья в первую очередь могут использоваться для наблюдения за изменением его доступности, так как позволяют получить интегральные оценки динамики соответствующих факторов — условий ипотечного кредитования, цен на жилье, доходов населения. Основные факторы повышения доступности жилья в России — снижение цен на него относительно доходов населения, вызванное сокращением спроса на жилье в результате экономического спада, с одной стороны, и увеличением его предложения на первичном рынке — с другой, а также снижение ставок по ипотеке. В России, в отличие от большинства развитых стран (США, Канада, Австралия, страны ЕС), пока отсутствуют специальное государственное регулирование и государственные, муниципальные жилищные программы, определяющие само понятие «доступное жилье» (affordable housing).

В зарубежной практике под доступным понимается жилье, расходы на оплату которого (в форме арендной платы) не превышают некоторую долю (обычно 30–35%) семейного дохода. Для оценок и расчетов такой семейный доход обычно определяется городами или штатами (провинциями, регионами) и реже на национальном уровне в долях от медианного дохода семьи в соответствующей юрисдикции — например, 80% медианного дохода семьи в метрополитенском ареале (американское название статистической единицы агломераций)².

За рубежом наиболее распространена оценка доступности жилья по количеству лет, в течение которых семье необходимо полностью сберегать свои доходы для его приобретения. Такой показатель может иметь разные названия: например, «median multiple» или «housing price to income ratio». Для расчета данного показателя доступности жилья в зарубежных методиках используют медианные цены жилых единиц и медианные доходы семей в пределах единого рынка жилья, обычно города или агломерации. В крупнейших мировых городах и городских агломерациях преобладает не жилье в собственности проживающего, а аренда жилья у институционального арендодателя (частного или государственного). Однако это не мешает проводить анализ доступности жилья по указанному методу.

В России, несмотря на отсутствие понятия «доступное жилье», на официальном государственном уровне таргетируется показатель, аналогичный описанному выше зарубежному, — КДЖ. Он принят в качестве целевого показателя развития жилищной сферы в Государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

² Описание международных подходов к оценке доступности жилья см. в: Косарева, Туманов, 2007.

Т а б л и ц а 1

Целевые значения коэффициента доступности жилья

| Показатель | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| КДЖ, лет | 2,6 | 2,6 | 2,5 | 2,5 | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,3 | 2,3 | 2,3 |

Источник: Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

(утверждена в новой редакции постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710; далее — ГП) (табл. 1).

Согласно признанной на международном уровне методике Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат), существует общепринятая классификация рынков жилья по критерию доступности (табл. 2).

Т а б л и ц а 2

Классификация рынков жилья по критерию доступности

| Категория рынка | Значение КДЖ, лет |
|--|-------------------|
| Жилье доступно (affordable) | < 3 |
| Жилье не очень доступно (moderately unaffordable) | 3–4 |
| Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable) | 4–5 |
| Жилье существенно недоступно (severely unaffordable) | > 5 |

Источник: Demographia. <http://www.demographia.com>

В соответствии с международной классификацией жилье в России в среднем можно считать доступным. Так, уже в 2017 г. значение КДЖ составило, по данным ГП, 2,6 года — ниже среднего значения, например, в Великобритании (4,5 года в 2017 г.; табл. 3), что, на первый взгляд, говорит о более высокой доступности жилья в Российской Федерации. Но, по оценке Института экономики города, в России КДЖ в 2017 г. составил 3,3 года, то есть жилье можно считать не очень доступным, как, например, в США. Отличие оценок Института экономики города от оценок в ГП можно объяснить разными показателями цен на жилье. Институт экономики го-

Т а б л и ц а 3

Коэффициент доступности жилья в ряде стран (отношение медианной цены жилья к медианному доходу домохозяйства), 2017 г. (лет)

| Страна | Коэффициент доступности жилья |
|-----------------|-------------------------------|
| Китай (Гонконг) | 19,4 |
| Австралия | 5,9 |
| Новая Зеландия | 5,8 |
| Япония | 5,8 |
| Сингапур | 4,8 |
| Великобритания | 4,5 |
| Канада | 3,9 |
| США | 3,7 |
| Ирландия | 3,7 |

Источник: Cox, Pavletich, 2019.

рода с 2011 г. использует средние цены 1 кв. м жилья, рассчитанные по индексам Росстата цен на него, а в ГП применяются данные о средних ценах 1 кв. м жилья, публикуемых Росстатом. Методика Института экономики города более корректна, так как учитывает изменение Росстатом методологии наблюдения за ценами на рынке жилья с 2011 г. Использование индекса цен на жилье позволяет обеспечить сопоставимость рядов данных до и после 2011 г., а применение показателя средних цен 1 кв. м жилья, публикуемого Росстатом после 2011 г., приводит к существенному завышению КДЖ, так как в силу изменения методики этот показатель снизился.

В России, по данным Росстата за 2017 г., на одного жителя приходилось 25,2 кв. м общей площади жилых помещений, что существенно ниже соответствующих показателей в США (около 77 кв. м на одного человека³) и среднеевропейского уровня (около 43 кв. м⁴). Более просторные жилые единицы стоят дороже и соответственно менее доступны. Например, при увеличении площади квартиры с 54 до 200 кв. м (средняя площадь индивидуального дома в США), при прочих равных условиях, КДЖ в России увеличится с 3,3 до 12,2 года.

Сложности при использовании КДЖ для сравнительного международного анализа доступности жилья объясняются тем, что данная методика предполагает сравнение цен на жилье и доходов населения при разных стандартах жилищной обеспеченности в странах. Другими словами, при международных сопоставлениях сравнивается доступность жилых единиц разной площади, с разным числом комнат и другими различными характеристиками. В результате получается, что в стране X жилье более доступно, чем в стране Y, хотя в первой в качестве стандартной (средней, медианной) принята меньшая по площади и числу комнат жилая единица, чем во второй.

К числу недостатков применяемой в России методики расчета КДЖ относится использование показателей среднедушевых доходов домохозяйств и средних цен на жилье в расчете на 1 кв. м, что делает показатель доступности жилья в России несопоставимым с аналогичными показателями других стран. В международной практике, как упоминалось выше, коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение медианной цены жилья к медианному доходу домохозяйства за год. При таких различных подходах на получаемые оценки доступности жилья оказывают влияние следующие факторы:

— уровень цен на жилье и дифференциация цен на рынке жилья (при прочих равных условиях, чем она выше, тем больше разрыв между средней ценой жилой единицы и ее медианной ценой);

— уровень доходов домохозяйств и их дифференциация (при прочих равных условиях, чем она выше, тем больше разрыв между средним доходом домохозяйств и их медианным доходом);

— характеристики жилой единицы с медианной или средней ценой (по площади, количеству комнат, расположению, другим качественным характеристикам, влияющим на цены на рынке жилья);

³ Бюро переписи населения США.

⁴ Евростат.

– характеристики домохозяйств с медианным или средним доходом (по размеру, составу — количество взрослых и детей, трудоспособных и нетрудоспособных; по положению на рынке труда — количество занятых и безработных; по уровню квалификации, другим качественным характеристикам, влияющим на доходы домохозяйств).

Проблемы российской методики оценки доступности жилья рассматривались многими авторами, в основном в части учета дифференциации населения по доходам (расчет КДЖ для разных доходных групп населения, учет необходимых минимальных расходов в размере прожиточного минимума) и цен на жилье внутри города (расчеты на примере Москвы) (см., например: Минченко, Ноздрин, 2013, 2017; Стерник, Апальков, 2014, 2015; Черепович, 2013а, 2013б). Однако пока ни в одной опубликованной работе не сделана попытка оценить КДЖ в соответствии с максимально приближенной к стандартам ООН методологией, то есть в отношении интегрированных рынков жилья метрополитенских ареалов — городских агломераций. В настоящей статье мы попытаемся восполнить данный пробел.

Оценка влияния различных факторов на доступность жилья в России в 2013–2017 гг. и перспектив ее дальнейшего увеличения

Как было отмечено выше, основной движущей силой повышения доступности жилья в России стало снижение цен на него относительно доходов населения. Устойчивый тренд к повышению доступности жилья сформировался после 2008 г. Оценка количественных эффектов различных факторов такого повышения проведена за период 2013–2017 гг. В таблице 4 приведены результаты оценки вклада пяти факторов в увеличение доли семей, которым доступно приобретение жилья при помощи собственных и заемных средств, и их динамики в 2013–2017 гг.

Хотя цены на рынке жилья в рассматриваемый период в номинальном выражении несколько повысились (с 3,62 млн до 3,71 млн руб. за стандартную квартиру площадью 54 кв. м), номинальные доходы населения выросли сильнее. А с учетом инфляции — наоборот:

Т а б л и ц а 4

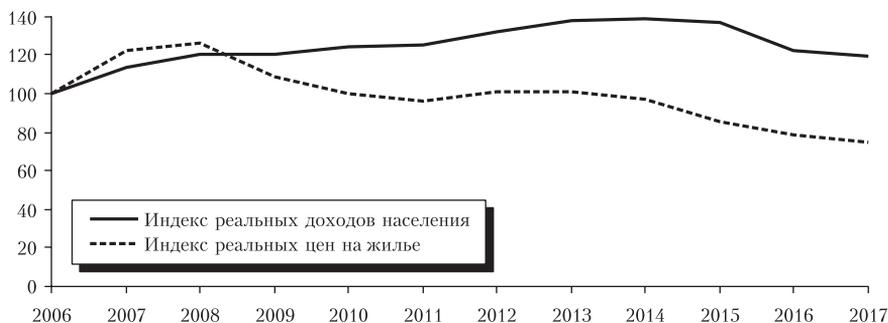
Зависимость доли семей, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями (ДС), от различных факторов по России в целом (п. п.)

| Период | Фактор изменения ДС | | | | | Общее изменение ДС |
|-----------|---------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------|
| | ставка ипотечного кредита | срок ипотечного кредита | сумма кредита | средне-душевые доходы | неравенство населения по доходам | |
| 2016–2017 | 5,40 | 0 | 0,56 | 1,45 | –0,16 | 7,26 |
| 2015–2016 | 2,44 | 0 | 1,52 | 0,49 | 0,08 | 4,54 |
| 2014–2015 | –2,17 | 0 | –0,75 | 4,37 | –0,24 | 1,20 |
| 2013–2014 | –0,02 | 0 | –1,94 | 3,79 | –0,13 | 1,69 |
| 2013–2017 | 5,64 | 0 | –0,60 | 10,10 | –0,45 | 14,69 |

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

в реальном выражении средние цены на жилье снизились больше, чем реальные среднедушевые доходы. Так, средние реальные цены на жилье в 2013–2017 гг. сократились на 24,7%, реальные среднедушевые доходы — на 13,9%. На более длинном временном интервале 2006–2017 гг. разрыв еще сильнее — первые снизились на 25,2%, а вторые увеличились на 18,9% (рис. 3). Прирост в 2013–2017 гг. доли семей, которым доступно приобретение жилья при помощи собственных и заемных средств, на 9,5 п. п. из 14,7 п. п. обусловлен снижением цен на жилье относительно доходов. Другими словами, увеличение такой доли семей на 65% объясняется опережающим снижением цен на жилье по сравнению с сокращением среднедушевых доходов.

**Индексы реальных цен на жилье
и реальных среднедушевых доходов населения
в целом по России, 2006–2017 гг. (в %, 2006 г. = 100%)**



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

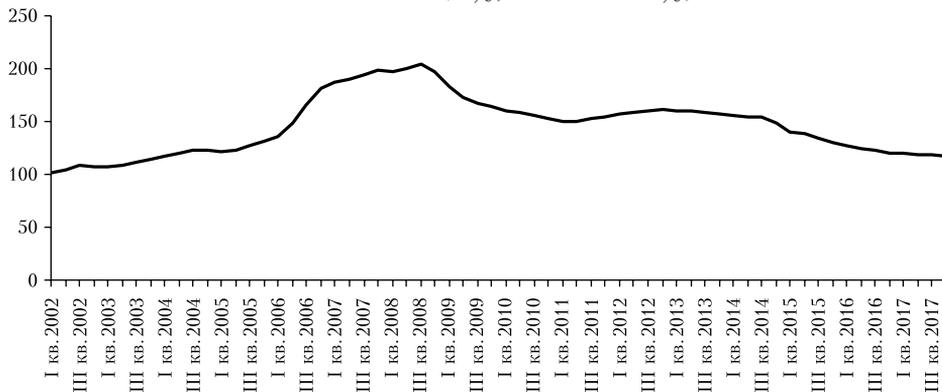
Рис. 3

Заметим, что снижение реальных цен на жилье в России — сравнительно новый тренд (действует последние 10 лет). Вплоть до 2008 г. они в основном росли (рис. 4).

Средневзвешенные ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях снизились в 2013–2017 гг. с 12,44 до 10,64%, что связано как с переходом к политике таргетирования инфляции в долгосрочной перспективе, так и со снижением ключевой ставки. Снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам привело к росту доли семей, которым доступно приобретение жилья при помощи собственных и заемных средств, на 5,6 п. п. — это второй по значимости фактор увеличения доступности жилья.

На рисунке 5 показано изменение средневзвешенной годовой ставки по ипотечным жилищным кредитам в 2006–2017 гг. За последние годы она была волатильной, что обусловлено динамикой инфляции, которая зависит от различных экономических шоков и условий денежно-кредитной политики. Проводимая в настоящее время политика таргетирования инфляции подразумевает дальнейшее снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам, однако высокая неопределенность в экономике России не позволяет делать однозначные выводы. Другие факторы (срок ипотечного кредита, неравенство населения по

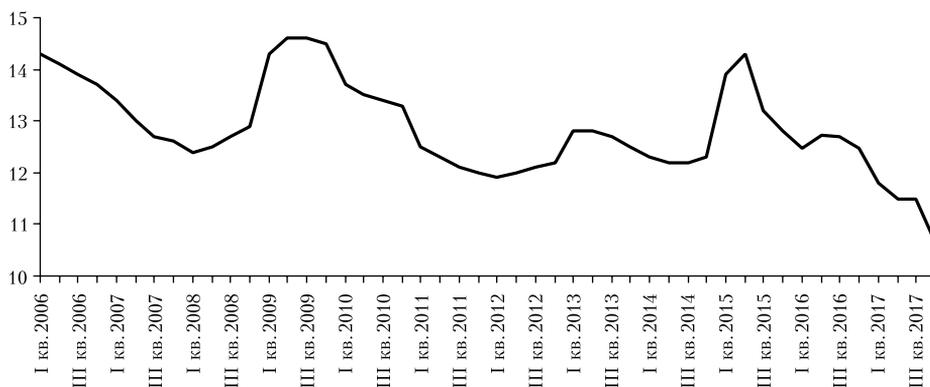
**Индекс реальных цен на жилье в целом по России,
в среднем на первичном и вторичном рынках жилья,
2002–2017 гг. (в %, 2002 г. = 100%)**



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Рис. 4

**Средневзвешенная годовая ставка по выданным
с начала года ипотечным жилищным кредитам в рублях,
по Российской Федерации, 2006–2017 гг. (в %)**



Источник: данные Банка России.

Рис. 5

доходам) не оказали значимого влияния на повышение доступности жилья, поскольку практически не претерпели изменений.

Как отмечалось выше, даже для групп населения, которым, по расчетам, жилье доступно уже сегодня, размер *остаточного дохода* (после оплаты платежа по кредиту) невелик. Другими словами, потенциал увеличения численности населения, которому доступно жилье, за счет, например, снижения ставок по ипотеке, ограничен абсолютным значением доходов населения. Так, если для 10% домохозяйств с самыми высокими доходами потребительские расходы в среднем на одного члена домохозяйства составляют 47 тыс. руб. в месяц (табл. 5), а среднедушевой доход — 93 тыс. руб. в месяц

Т а б л и ц а 5

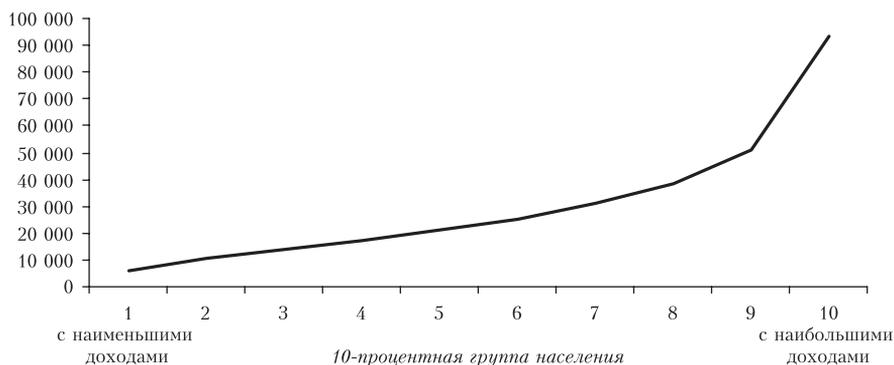
Расходы в среднем на члена домохозяйства в месяц по размеру располагаемых ресурсов по 10-процентным группам (руб.)

| Показатель | 10-процентная группа | | | | | | | | | |
|--|----------------------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Расходы на потребление – всего | 5262,6 | 7638,6 | 9285,7 | 10 903,4 | 12 609,1 | 14 599,2 | 17 443,1 | 21 208,3 | 26 828,7 | 47 420,5 |
| из них на: | | | | | | | | | | |
| домашнее питание | 2756,0 | 3762,3 | 4357,4 | 4790,8 | 5242,9 | 5771,4 | 6485,9 | 7196,8 | 7906,6 | 9039,0 |
| алкогольные напитки, табачные изделия | 150,8 | 217,9 | 269,8 | 323,7 | 367,2 | 445,1 | 531,2 | 671,1 | 784,3 | 1253,2 |
| одежду и обувь | 396,0 | 597,1 | 747,7 | 906,7 | 1069,2 | 1265,4 | 1505,8 | 1864,8 | 2390,4 | 3935,4 |
| жилищно-коммунальные услуги и топливо | 726,5 | 1031,0 | 1235,1 | 1445,9 | 1637,6 | 1826,8 | 2008,8 | 2274,4 | 2647,6 | 3513,1 |
| предметы домашнего обихода, бытовую технику и уход за домом | 152,4 | 254,5 | 367,9 | 478,9 | 607,1 | 744,0 | 927,1 | 1286,3 | 1487,0 | 2617,6 |
| здравоохранение | 123,4 | 208,2 | 276,8 | 365,5 | 442,3 | 520,8 | 633,9 | 879,2 | 1069,6 | 1835,9 |
| транспорт | 259,5 | 485,8 | 653,4 | 847,9 | 1036,0 | 1337,4 | 1783,4 | 2447,5 | 3639,0 | 14 380,2 |
| связь | 219,9 | 299,6 | 349,2 | 396,5 | 461,7 | 535,3 | 603,5 | 673,9 | 804,0 | 947,7 |
| организацию отдыха и культурные мероприятия | 136,9 | 234,8 | 325,2 | 439,8 | 602,5 | 739,8 | 1116,9 | 1554,5 | 2741,7 | 3663,3 |
| образование | 17,9 | 32,4 | 51,4 | 92,5 | 107,8 | 140,8 | 179,2 | 236,8 | 240,2 | 188,1 |
| гостиницы, кафе и рестораны | 49,5 | 90,8 | 119,4 | 173,9 | 243,3 | 326,1 | 475,5 | 627,7 | 1031,7 | 2359,8 |
| другие товары и услуги | 271,3 | 419,1 | 526,8 | 633,3 | 776,8 | 925,1 | 1162,5 | 1457,1 | 1992,4 | 3513,9 |
| стоимость услуг, предоставленных работодателем бесплатно или по льготным ценам | 2,5 | 5,1 | 5,6 | 8,0 | 14,7 | 21,2 | 29,4 | 38,2 | 94,2 | 173,3 |

Источники: составлено по данным Росстата «Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств в 2017 году (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств)». http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_102/Main.htm

(рис. 6⁵), то после вычета расходов на оплату ипотечного кредита при покупке квартиры 54 кв. м (условный пример) — 9 тыс. руб. на человека, остаточный доход составит 37 тыс. руб. в месяц на члена семьи (111 тыс. руб. на семью). Данной суммы может быть достаточно для финансирования обязательных платежей (в том числе налогов), сбережений или приобретения иных товаров длительного пользования.

**Среднедушевые денежные доходы
по 10-процентным группам населения в 2016 г. (руб. в месяц)***



* Оценка на основе материалов выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств и макроэкономического показателя среднедушевых денежных доходов населения.

Источник: Росстат.

Рис. 6

При переходе к последующим доходным группам остаточный доход резко снижается:

— для *девятой децильной группы* его сумма составит 15 тыс. руб. на человека, или 45 тыс. руб. на семью;

— для *восьмой группы* она составит 8,4 тыс. руб. на человека, или 25,2 тыс. руб. на семью;

— для *седьмой группы* — 4,5 тыс. руб. на человека, или 13,5 тыс. руб. на семью.

Таким образом, хотя формально приобретение квартиры доступно 42,6% семей (седьмая—десятая децильные группы), но сумму остаточного дохода можно считать приемлемой только для семей из десятой группы. У семей из седьмой группы практически не остается средств на другие необходимые расходы.

Если предположить, что ставка по ипотеке будет снижена с 10,6 до 8%⁶, то минимальный необходимый душевой доход на члена домо-

⁵ Последние данные Росстата о среднедушевых доходах населения в разрезе децильных групп доступны за 2016 г. Учитывая, что в 2017 г. распределение населения по данному показателю практически не изменилось (на уровне погрешности), такие данные можно использовать для расчета.

⁶ Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (утв. президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24 декабря 2018 г. № 16).

хозяйства при расчете доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью ипотеки, составит 23,2 тыс. руб. Такой или более высокий доход имеют уже 54,2% населения (шестая—десятая децильные группы). Однако сумма остаточного дохода, например, в шестой группе составит всего 3 тыс. руб. в месяц на человека, то есть практически никаких свободных средств, в том числе на непредвиденные расходы, не останется. Таким образом, даже при довольно радикальном снижении ставок по ипотеке и сохранении цен на жилье и доходов населения на текущем уровне такого же радикального повышения доступности жилья не происходит. При переходе к группам с меньшими доходами сумма абсолютного дохода становится слишком маленькой (даже при сохранении максимального соотношения между ипотечным платежом и доходом — 35%).

Доступность жилья в российских и зарубежных крупных городских агломерациях⁷

В таблице 6 представлены результаты оценки коэффициента доступности жилья в исследуемых крупных российских городских агломерациях⁸ и его динамики в 2010—2016 гг. Для расчета КДЖ с учетом ограниченности данных был применен следующий методический подход для оценки стоимости 1 кв. м жилья.

1. Определение медианного по цене 1 кв. м жилья по объявлениям о его продаже в отношении жилья с фиксированными параметрами (двухкомнатная квартира в панельном, блочном или кирпичном доме) по каждому муниципальному образованию агломерации путем выбора такого объявления в перечне предложений на первичном и вторичном рынках жилья на момент проведения исследования (октябрь—ноябрь 2016 г.).

2. Верификация полученных значений относительно официальных данных Росстата о средних ценах на рынках жилья субъектов РФ и данных Российской гильдии риэлторов о средних ценах в отдельных центрах агломераций.

3. Построение ретроспективного ряда данных (за 2010—2015 гг.) цен на жилье по каждому муниципальному образованию агломерации путем индексации полученных на 2016 г. значений цен на жилье по индексу цен на рынке жилья субъекта РФ по данным Росстата (учитывая, что такие индексы рассчитываются преимущественно по данным о сделках с жильем на рынках центров субъектов РФ, сделано допущение, что динамика индекса отражает динамику цен на рынке жилья агломерации⁹).

⁷ Основано на исследовании Фонда «Институт экономики города» «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного по заказу АО «ДОМ.РФ».

⁸ Исследовались 17 наиболее крупных городских агломераций с населением более 1 млн человек.

⁹ Иные данные о динамике уровня цен на рынках жилья российских регионов и муниципальных образований, полученные по единой методологии, отсутствуют.

**Коэффициент доступности жилья и его динамика
в российских крупных городских агломерациях, 2010–2016 гг.**

| № | Агломерация | Коэффициент доступности жилья, лет, 2016 г. | Изменение показателя за 2010–2016 гг., лет | Уровень доступности жилья в 2016 г. | Тенденция 2010–2016 гг. ^а | |
|----|------------------------|---|--|--|--|---------------------------------------|
| 1 | Московская | 5,3 | –2,2 | Жилье существенно недоступно | Значительное повышение доступности жилья | |
| 2 | Санкт-Петербургская | 4,4 | –2,0 | Приобретение жилья серьезно осложнено | Значительное повышение доступности жилья | |
| 3 | Новосибирская | 3,6 | –1,8 | Жилье не очень доступно | Значительное повышение доступности жилья | |
| 4 | Владивостокская | 3,4 | –1,3 | | Умеренное повышение доступности жилья | |
| 5 | Красноярская | 3,2 | –0,4 | | Умеренное повышение доступности жилья | |
| 6 | Казанская | 2,9 | –0,4 | | Умеренное повышение доступности жилья | |
| 7 | Нижегородская | 2,9 | –0,7 | | Умеренное повышение доступности жилья | |
| 8 | Волгоградская | 2,9 | –0,7 | | Умеренное повышение доступности жилья | |
| 9 | Уфимская | 2,9 | 0 | | Доступность жилья не изменилась | |
| 10 | Самарско-Тольяттинская | 2,8 | –0,8 | | Умеренное повышение доступности жилья | |
| 11 | Екатеринбургская | 2,6 | –0,5 | | Жилье доступно | Умеренное повышение доступности жилья |
| 12 | Саратовская | 2,6 | –0,5 | | | Умеренное повышение доступности жилья |
| 13 | Пермская | 2,4 | 0 | Доступность жилья не изменилась | | |
| 14 | Челябинская | 2,4 | –0,1 | Незначительное повышение доступности жилья | | |
| 15 | Ростовская | 2,4 | –0,8 | Умеренное повышение доступности жилья | | |
| 16 | Воронежская | 2,2 | –1,1 | Значительное повышение доступности жилья | | |
| 17 | Краснодарская | 1,8 | –0,9 | Значительное повышение доступности жилья | | |

^а Критерием оценки доступности жилья в 2010–2016 гг. выступает относительное изменение КДЖ: снижение на 50% и более – значительное повышение доступности жилья; снижение на 10–50% – ее умеренное повышение; снижение менее чем на 10% – ее незначительное повышение; сохранение уровня 2010 г. – доступность жилья не изменилась.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата на основе данных открытого интернет-портала объявлений о продаже жилья Domofond.ru, открытых данных Российской гильдии риэлторов, открытых данных «Индикаторы рынка недвижимости», проведенные в рамках исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций» по заказу АО «ДОМ.РФ» в 2018 г.

4. Расчет уровня цен на рынке жилья в агломерации путем взвешивания цен 1 кв. м жилья в муниципальных образованиях по численности населения.

Такой подход к определению уровня цен на жилье не соответствует общепринятому в международной практике подходу к определению цены медианной жилой единицы на рынке. Однако в условиях высокой однородности предложения жилья он позволяет получить оценки, слабо отличающиеся от оценок по стандартной методологии¹⁰.

Уровень доходов на душу населения для оценки доступности жилья в агломерациях определен как средневзвешенное по численности населения значение среднедушевого медианного дохода в каждом муниципальном образовании на территории агломерации. При этом такой доход оценивается по базе данных показателей муниципальных образований Росстата путем корректировки показателя налогооблагаемых доходов населения и социальных выплат в расчете на душу населения на коэффициенты ненаблюдаемых доходов и разрыва между средними и медианными доходами населения в соответствующем субъекте РФ, которые также рассчитаны по данным Росстата. Для классификации рынков жилья по уровню доступности применена общепринятая международная классификация ООН-Хабитат, приведенная в таблице 2.

Главный вывод: в 15 российских агломерациях за последние семь лет доступность жилья повысилась и лишь в двух (Уфимской и Пермской) — не изменилась. Как видно из данных таблицы 6, из 17 исследуемых рынков жилья агломераций 7 можно отнести к числу доступных, которые позволяют приобрести жилье, сберегая все семейные доходы менее трех лет. Неожиданно среди таких агломераций оказалась, например, Екатеринбургская, которая занимает 4-е место по уровню цен на жилье, и его предложение имеет среднюю (невысокую) эластичность. Это может говорить о довольно высоком уровне благосостояния населения, что подтверждается 3-м местом этой агломерации в рейтинге агломераций по уровню доходов населения. Отметим, что в большинстве агломераций данной группы в 2010–2016 гг. доступность жилья повысилась значительно (на 30–35%) или умеренно (на 10–25%).

Рынки жилья еще в восьми агломерациях можно отнести к числу не очень доступных. В большинстве таких агломераций также наблюдалось умеренное повышение доступности жилья.

Вполне ожидаемо наихудшая доступность жилья в столичных агломерациях: Московской — 5,3 года и Санкт-Петербургской — 4,4 года. Несмотря на это, за семь лет и в них доступность жилья значительно возросла — на 30–35%.

Напомним, что предложенная в настоящем исследовании методика предполагает оценку КДЖ исходя из фиксированной для всех агломераций площади жилой единицы (54 кв. м). Для получения сравнительных оценок, учитывающих различные жилищные условия в исследуемых агломерациях, мы также рассчитали скорректирован-

¹⁰ Оценки медианных цен в центрах рассмотренных российских агломераций, определенные по стандартной международной методологии, а также соответствующие оценки коэффициента доступности жилья, подробное описание методики оценки доходов населения в агломерациях см. в: Косарева и др., 2018. Расчеты показывают, что средние и медианные цены на жилье в российских городах различаются незначительно, что говорит о высокой однородности его предложения. Этот вывод подтверждается и другими индикаторами, представленными в указанном издании.

ный коэффициент доступности жилья. Здесь мы исходили из оценки доступности в каждой агломерации жилой единицы, площадь которой равна средней обеспеченности на одного человека на территории такой агломерации, умноженной на 3 (число членов семьи) (табл. 7).

Т а б л и ц а 7

Скорректированный коэффициент доступности жилья в российских агломерациях в 2016 г. (площадь жилой единицы равна средней обеспеченности жильем на одного человека в агломерации, умноженной на 3)

| Агломерация | Скорректированный коэффициент доступности жилья, лет |
|------------------------|--|
| Московская | 5,7 |
| Санкт-Петербургская | 6,1 |
| Самарско-Тольяттинская | 4,3 |
| Екатеринбургская | 3,8 |
| Ростовская | 3,5 |
| Новосибирская | 4,9 |
| Нижегородская | 3,9 |
| Казанская | 4,0 |
| Челябинская | 3,4 |
| Уфимская | 3,7 |
| Волгоградская | 3,7 |
| Красноярская | 4,3 |
| Воронежская | 3,4 |
| Пермская | 3,2 |
| Краснодарская | 2,7 |
| Саратовская | 4,1 |
| Владивостокская | 4,2 |

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата на основе данных открытого интернет-портала объявлений о продаже жилья Domofond.ru, открытых данных Российской гильдии риэлторов, открытых данных «Индикаторы рынка недвижимости», проведенные в рамках исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций» по заказу АО «ДОМ.РФ» в 2018 г.

Как видно из данных таблицы 7, переход к оценке доступности приобретения более просторной жилой единицы (во всех исследуемых агломерациях текущая обеспеченность жильем на душу населения превышает 18 кв. м, то есть на семью из трех человек составляет более 54 кв. м) приводит к увеличению КДЖ (снижению доступности жилья) — больше в агломерациях с относительно высокой обеспеченностью жильем и меньше — с относительно низкой. С учетом такой корректировки рынка жилья уже восьми агломераций можно отнести к числу тех, где его приобретение серьезно осложнено, а двух — к числу тех, где оно существенно недоступно. При этом рынок жилья только одной агломерации — Краснодарской — можно считать доступным.

Для проведения международных исследований рассмотрим два источника — наиболее известное исследование Demographia и глобальную базу данных об условиях жизни в городах Numbeo (табл. 8). В первом используются медианные цены жилой единицы и медианные доходы домохозяйства, а во втором — средние.

**Коэффициент доступности жилья
в отдельных зарубежных агломерациях в 2017 г.**

| Городская агломерация | Коэффициент доступности жилья, Demographia ^a | Отношение цены за жилую единицу к годовым доходам домохозяйства, Numbeo |
|-----------------------|---|---|
| Нью-Йорк | 5,7 | 9,47 |
| Лондон | 8,5 | 21,52 |
| Сингапур | 4,8 | 22,31 |
| Дубай | – | 4,52 |
| Познань | – | 10,10 |
| Нюрнберг | – | 6,98 |
| Алматы | – | 12,48 |
| Гонконг | 19,4 | 40,01 |
| Дели | – | 15,32 |
| Рио-де-Жанейро | – | 20,11 |

^a Особенность расчетов, сделанных Demographia, в том, что они ориентируются на медианное домохозяйство и не берут в расчет самые дорогие районы городов (Белгравия в Лондоне, Верхний Ист-Сайд в Нью-Йорке; см. подробнее: Cox, Pavletich, 2019. P. 68).

Источники: https://www.numbeo.com/property-investment/indicators_explained.jsp; Cox, Pavletich, 2019.

Как видно из данных исследования Demographia, уровень доступности жилья в Лондоне и Гонконге ниже, чем в российских агломерациях, а в Нью-Йорке и Сингапуре сопоставим с соответствующими показателями в Московской и Санкт-Петербургской агломерациях. Показатель доступности жилья, основанный на средних значениях цен и доходов (база данных Numbeo), существенно занижает оценку доступности жилья в зарубежных агломерациях, что вызвано сильной дифференциацией цен на их рынках жилья, которая обусловлена большим разнообразием предложения (как по типам жилья, так и по классам). В российских агломерациях жилье гораздо менее дифференцировано по качеству и ценам, что выражается в меньшем разрыве между медианными и средними ценами на жилье.

Для большей сопоставимости оценок доступности жилья на рынках российских агломераций с зарубежными агломерациями мы оценили скорректированный КДЖ для российских агломераций, исходя из площади жилой единицы 95,4 кв. м, рассчитанной на базе средней обеспеченности жильем в Лондоне (табл. 9). Указанная корректировка радикально снижает доступность жилья в российских агломерациях: только на рынках Краснодарской и Воронежской агломераций такое жилье не очень доступно, а все остальные агломерации переходят в группу рынков с существенной недоступностью жилья или где его приобретение серьезно осложнено.

Конечно, для рынков российских агломераций не типично приобретение жилья площадью 95,4 кв. м на семью из трех человек, однако такое сравнение показывает разрыв в размерах доступного для приобретения жилья. Так, в Московской агломерации приобретение жилой единицы по среднему стандарту жилищной обеспеченности в Лондоне требует накопления доходов семьи в течение 9,4 лет,

**Скорректированный коэффициент доступности жилья
в российских агломерациях в 2016 г. (площадь жилой единицы
равна средней обеспеченности жильем
в агломерации Лондона, умноженной на 3, — 95,4 кв. м)**

| Агломерация | Скорректированный коэффициент доступности, лет |
|------------------------|--|
| Московская | 9,4 |
| Санкт-Петербургская | 7,8 |
| Самарско-Тольяттинская | 5,0 |
| Екатеринбургская | 4,7 |
| Ростовская | 4,3 |
| Новосибирская | 6,3 |
| Нижегородская | 5,1 |
| Казанская | 5,1 |
| Челябинская | 4,3 |
| Уфимская | 5,0 |
| Волгоградская | 5,1 |
| Красноярская | 5,7 |
| Воронежская | 3,9 |
| Пермская | 4,3 |
| Краснодарская | 3,1 |
| Саратовская | 4,6 |
| Владивостокская | 6,1 |

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата на основе данных открытого интернет-портала объявлений о продаже жилья Domofond.ru, открытых данных Российской гильдии риэлторов, открытых данных «Индикаторы рынка недвижимости», проведенные в рамках исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций» по заказу АО «ДОМ.РФ» в 2018 г.

а в Лондоне — 8,5, то есть показатели сопоставимы. В то же время квартира площадью 54 кв. м в Москве практически вдвое доступнее, однако она гораздо менее комфортна для проживания трех человек.

Исследование Demographia показывает, что в Нью-Йорке и Сингапуре в 2010—2017 гг. наблюдалось незначительное повышение доступности жилья, а в Лондоне и Гонконге — ее снижение (табл. 10). На временном интервале 2010—2015 гг. доступность жилья снижалась и во всех крупных американских агломерациях.

Снижение доступности жилья свидетельствует об ухудшении соотношения между доходами населения и ценами на жилье. Ценовые тренды на рынке зависят не только от спроса на жилье, но и от различных ограничивающих его предложение факторов. Наиболее важным из них в международных исследованиях принято считать уровень жесткости градостроительной политики¹¹. Так, более жесткая градостроительная политика обычно ориентирована на компактное развитие агломерации, сдерживание «расползания» территории (даже если есть такая физическая возможность), обеспечение высокого качества городской среды, что выражается в жестких требованиях к застройке и органи-

¹¹ См., например: Кнаап, Nelson, 1991; Fischel, 2015; Mildner, 2009; White, Allmendinger, 2003; Whitehead, 2007.

**Коэффициент доступности жилья
в отдельных зарубежных агломерациях в 2010–2017 гг. (лет)**

| Городская агломерация | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Нью-Йорк | 6,1 | 6,2 | 6,2 | 6,2 | 6,1 | 5,9 | 5,7 | 5,7 |
| Лондон | 7,2 | 6,9 | 7,8 | 7,3 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| Сингапур | – | – | 5,9 | 5,1 | 5,0 | 5,0 | 4,8 | 4,8 |
| Гонконг | 11,4 | 12,6 | 13,5 | 14,9 | 17,0 | 19,0 | 18,1 | 19,4 |

Источник: отчеты Demographia international housing affordability survey за 2011–2018 гг. <http://demographia.com>

зации публичных пространств, соблюдение которых требует больших инвестиционных вложений. В результате цены на жилье повышаются сильнее, чем в агломерациях, где проводится менее ограничительная, мягкая градостроительная политика.

В рамках исследования доступности жилья Demographia все рассматриваемые агломерации в США разделены на две группы — с жесткой и мягкой градостроительной политикой. В целом за 65 лет (с 1950 по 2015 г.) в крупных американских городских агломерациях доступность жилья снизилась наиболее сильно там, где проводилась более жесткая градостроительная политика¹².

Как было показано выше (см. табл. 6), примерно в тот же период 2010–2016 гг. практически во всех российских крупных городских агломерациях доступность жилья повысилась, во многих — существенно. Предположительно, такие диаметрально противоположные тенденции в российских и зарубежных агломерациях могут быть связаны как с различиями в характеристиках градостроительной политики и моделей градостроительного развития, так и с особенностями рынков жилья.

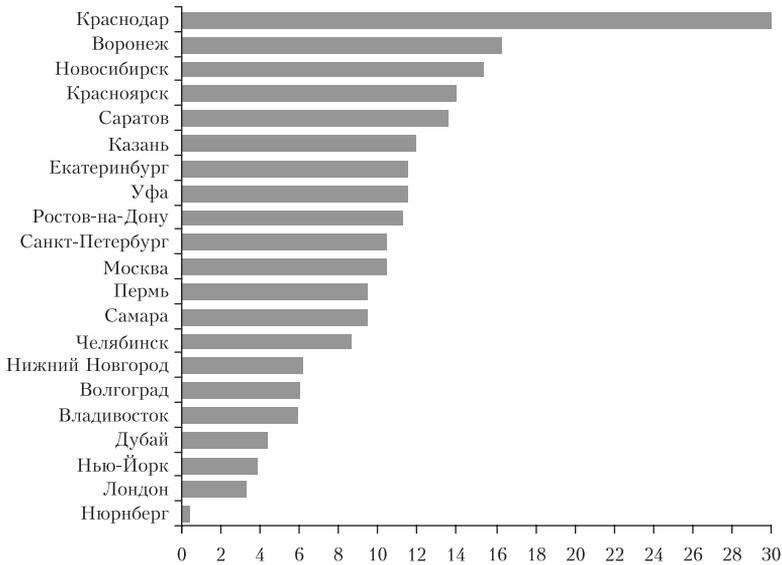
Косвенно, слабое градостроительное регулирование в российских агломерациях может быть охарактеризовано показателями ввода жилья, которые в разы превышают показатели в зарубежных агломерациях (рис. 7). Другими словами, слабое градостроительное регулирование обеспечивает условия для роста жилищного строительства и в конечном счете влияет на повышение доступности жилья.

* * *

В России в последние годы наблюдалось повышение рыночной доступности жилья, в том числе в крупнейших российских агломерациях (в развитых странах отмечена обратная тенденция). Такая динамика стала результатом политики роста объемов жилищного строительства, а также снижения ставок по ипотечным жилищным кредитам. При этом размер доступной жилой единицы в России иной, чем в развитых странах. Например, если в Нью-Йорке семья с медианными доходами примерно за шесть лет может накопить средства на приобретение

¹² См.: Cox, Pavletich, 2016. Figure 9.

**Ввод жилья в крупнейших городских агломерациях
России (в среднем за 2010–2016 гг.) и ряда зарубежных стран (2016 г.)
(жилых единиц на 1000 человек населения в год)**



Источники: российские агломерации — расчеты Института экономики города по данным Росстата, проведенные в рамках исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного Институтом экономики города по заказу АО «ДОМ.РФ» в 2018 г.; Дубай: https://www.dsc.gov.ae/Report/Copy%20of%20DSC_SYB_2016_02%20_%2002.pdf; Нью-Йорк: www.census.gov/construction/nrc; Лондон: <https://data.london.gov.uk/dataset/housing-london/resource/27e10d40-bb04-4028-95a6-606bd13d7777>; Нюрнберг: <https://www.regionalstatistik.de>

Рис. 7

индивидуального дома площадью более 200 кв. м, то в Москве, где, на первый взгляд, коэффициент доступности жилья примерно такой же, речь идет о квартире площадью 54 кв. м.

Сегодня перспективы дальнейшего увеличения рыночной доступности жилья ограничены доходами населения: при их сохранении на текущем уровне дальнейшее снижение ставок по ипотечным кредитам даже до 8% годовых не приведет к столь же существенному повышению доступности жилья, как в предыдущие годы. Другими словами, потенциал такого повышения за счет снижения ставок по ипотеке в значительной мере исчерпан. Увеличить число граждан, которым доступно жилье, можно при помощи новых для России, но широко используемых за рубежом инструментов жилищной политики — развития иных форм жилья (рыночный и некоммерческий наем, жилищная кооперация, индивидуальное жилищное строительство и др.)¹³.

Выработка и реализация новых мер жилищной политики требуют наблюдения за уровнем доступности жилья и, главное, доступности иных жилищных альтернатив (а не только приобретения жилья) именно в разрезе муниципалитетов, или, по крайней мере, городов

¹³ Подробнее о новых инструментах жилищной политики см. в: Косарева и др., 2015.

с населением более 100 тыс. человек. Для этого необходимо изменить методологию Росстата по наблюдению за уровнем доходов населения в муниципальных образованиях (расчет медианных доходов домохозяйств), а также уровнем цен на жилье (расчет медианных цен). Проблему наблюдения за ценами на жилье Росстат может решить в том числе с привлечением баз данных Росреестра, который ведет учет цен сделок с жильем при регистрации перехода прав собственности, что может сократить затраты на сбор рыночных данных.

Список литературы / References

- Косарева Н., Туманов А. (2007). Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. № 7. С. 118–135. [Kosareva N., Tumanov A. (2007). Evaluation of housing affordability in Russia. *Voprosy Ekonomiki*, No. 7, pp. 118–135. (In Russian).] <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2007-7-118-135>
- Косарева Н. Б., Полиди Т. Д., Пузанов А. С. (2015). Жилищная политика и экономика в России: результаты и стратегия развития. М.: НИУ ВШЭ. [Kosareva N. B., Polidi T. D., Puzanov A. S. (2015). *Housing policy and economy in Russia: Outcomes and strategy of development*. Moscow: HSE Publ. (In Russian).]
- Косарева Н. Б., Полиди Т. Д., Пузанов А. С. (2018). Экономическая урбанизация. М.: Фонд «Институт экономики города». [Kosareva N. B., Polidi T. D., Puzanov A. S. (2018). *Economic urbanization*. Moscow: IUE Publ. (In Russian).]
- Минченко М. М., Ноздрин Н. Н. (2013). О методах оценки доступности жилья для населения: сравнительный анализ // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. Т. 11. С. 48–70. [Minchenko M. M., Nozdrina N. N. (2013). On the methods of assessment of housing affordability for the population: Comparative analysis. *Nauchnye Trudy: Institut Narodnokhozyaistvennogo Prognozirovaniya RAN*, Vol. 11, pp. 48–70. (In Russian).]
- Минченко М. М., Ноздрин Н. Н. (2017). Динамика доступности жилья для населения России в 2008–2014 гг. // Проблемы прогнозирования. № 2 (161). С. 89–105. [Minchenko M. M., Nozdrina N. N. (2017). The dynamics of housing affordability for the population of Russia in 2008–2014. *Problemy Prognozirovaniya*, No. 2 (161), pp. 89–105. (In Russian).]
- Стерник Г. М., Апальков А. А. (2014). Развитие методики оценки доступности жилья для населения // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 2. С. 59–71. [Sternik G. M., Apalkov A. A. (2014). Development of methods for assessing housing affordability for the population. *Imushchestvennye Otnosheniya v Rossijskoj Federacii*, No. 2, pp. 59–71. (In Russian).]
- Стерник Г. М., Апальков А. А. (2015). Количественная оценка влияния различных факторов на доступность жилья и ипотеки // Урбанистика и рынок недвижимости. № 1. С. 6–16. [Sternik G. M., Apalkov A. A. (2015). Quantitative assessment of the influence of various factors on the housing affordability and mortgages. *Urbanistika i Rynok Nedvizhimosti*, No. 1, pp. 6–16. (In Russian).]
- Черепович А. В. (2013а). Анализ доступности жилья на вторичном рынке Москвы с использованием интегральных индексов // Финансы и кредит. № 24 (552). С. 68–77. [Cherepovich A. V. (2013a). Analysis of housing affordability on the secondary market of Moscow with the use of integral indices. *Finansy i Kredit*, No. 24 (552), pp. 68–77. (In Russian).]
- Черепович А. В. (2013б). Современные методы измерения доступности жилья // Финансовая аналитика: проблемы и решения. № 7 (145). С. 39–49. [Cherepovich A. V. (2013b). Modern methods of measuring housing affordability. *Finansovaya Analitika: Problemy i Resheniya*, No. 7 (145), pp. 39–49. (In Russian).]
- Cox W., Pavletich H. (2016). *12th Annual Demographia international housing affordability survey: 2016*. Belleville, IL: Demographia. <http://demographia.com/dhi2016.pdf>

- Cox W., Pavletich H. (2019). *15th Annual Demographia international housing affordability survey: 2019*. Belleville, IL: Demographia. <http://demographia.com/dhi.pdf>
- Fischel W. A. (2015). *Zoning rules! The economics of land-use regulation*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Knaap G., Nelson A. (1991). *The regulated landscape: Lessons on state land use planning from Oregon*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Mildner G. (2009). Public policy & Portland's real estate market. *Quarterly and Urban Development Journal*, 4th Quarterly, pp. 1–16.
- White M., Allmendinger P. (2003). Land-use planning and the housing market: A comparative review of the UK and the USA. *Urban Studies*, Vol. 40, No. 5–6, pp. 953–972. <https://doi.org/10.1080/02673030601024580>
- Whitehead C. M. E. (2007). Planning policies and affordable housing: England as a successful case study? *Housing Studies*, Vol. 22, No. 1, pp. 25–44. <https://doi.org/10.1080/02673030601024580>
-

Housing affordability in Russia and foreign countries

*Nadezhda B. Kosareva, Tatiana D. Polidi**

Authors affiliation: Institute for Urban Economics (Moscow, Russia).

* Corresponding author, email: polidi@urbaneconomics.ru

The article presents the analysis of the dynamics of housing affordability indicators in Russia over the past 10 years and in largest urban agglomerations during 2010–2016. It highlights the main factors that influenced the growth in housing affordability in this period. This paper compares Russian indicators with similar foreign indicators, taking into account the methodological differences. The authors show that there was a trend to increase housing affordability in Russia for the past period through home purchase using mortgage loans. In contrast to Russia, in the majority of developed countries more attention was paid to improving the quality of the urban environment in the same period, which led to a certain decrease in housing affordability.

Keywords: housing affordability, housing, mortgage.

JEL: R31, R38.