

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



Жилищная потребность и спрос на жилье в России

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

2022

Введение

С 2008 по 2019 гг. наблюдалось бурное развитие рынков жилья в России, которое протекало на фоне роста объемов жилищного строительства и доступности жилья. Начиная с 2020 г. экономика страны и экономика городов переживают внешние шоки - сначала корона-кризис, затем введение международных санкций. Влияние таких внешних шоков на рынки жилья оценить сложно, в разные периоды времени оно может быть разнонаправленным. Однако, важно вовремя оценить изменение фундаментальных процессов не только на рынке жилья, но и в сфере жилищного потребления в целом. Учет таких изменений фундаментальных процессов при выработке мер поддержки спроса на жилье и предложения жилья позволит повысить их эффективность.

В настоящем исследовании представлена аналитика фундаментальных процессов в сфере жилищного потребления, спроса на жилье и доступности жилья, которая показывает, что при сложившемся дисбалансе между структурой жилищного фонда и потребностями граждан в жилье, а также с учетом перехода к сжатию платежеспособного спроса на жилье роль государственной жилищной политики в России возрастает, а ее инструменты должны быть адаптированы к новым реалиям.

1. Жилищный баланс России – насколько сбалансирована структура жилищного фонда относительно потребностей домохозяйств?

В рамках настоящей аналитической записки представлены результаты построения жилищного баланса на период 2022–2030 гг. по последним данным на 2021 г. и исходя из текущих трендов, в том числе с учетом целевого показателя ввода жилья в соответствии с Национальным проектом «Жилье и городская среда» (120 млн кв. м к 2030 году).

В результате построения жилищного баланса (базовый сценарий) прогнозируется увеличение показателя обеспеченности жилыми единицами в расчете на одно домохозяйство с **1,12 в 2021 году до 1,24 в 2030 г.**

Такой тренд связан со следующими факторами: значительным *целевым* ростом объема ввода жилья, маленькой средней площадью вводимой сегодня жилой единицы, низкими темпами выбытия жилья, а также снижением численности населения в соответствии со средним прогнозом Росстата о численности населения¹.

Отметим, что в 2010–2021 гг. активно снижалась площадь квартир во вводимых многоквартирных домах (МКД) (рис. 1). Площадь жилой единицы во вводимых МКД сократилась на 10 кв. м: с 62,7 до 52,3 кв. м. Площадь вводимых индивидуальных жилых домов (ИЖС) показывает разнонаправленную динамику в 2010–2021 г., оставаясь в среднем на уровне 133 кв. м. В базовом сценарии предполагалось, что площадь жилой единицы во вводимых МКД будет оставаться на уровне 52 кв. м, а в ИЖС несколько вырастет – до 135 кв. м к 2030 году.

При этом в 2010–2021 гг. также снижалось соотношение средней площади вводимой жилой единицы и средней площади жилой единицы в существующем жилищном фонде (рис. 2), то есть с каждым годом вводятся все более тесные по отношению к средней площади уже существующих жилых единиц жилые единицы как в МКД, так и в ИЖС. В базовом сценарии предполагалось, что такая тенденция в целом будет сохраняться в 2022–2030

¹ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13285>

гг. (при этом такое соотношение в МКД не будет изменяться, а в ИЖС несколько снизится).

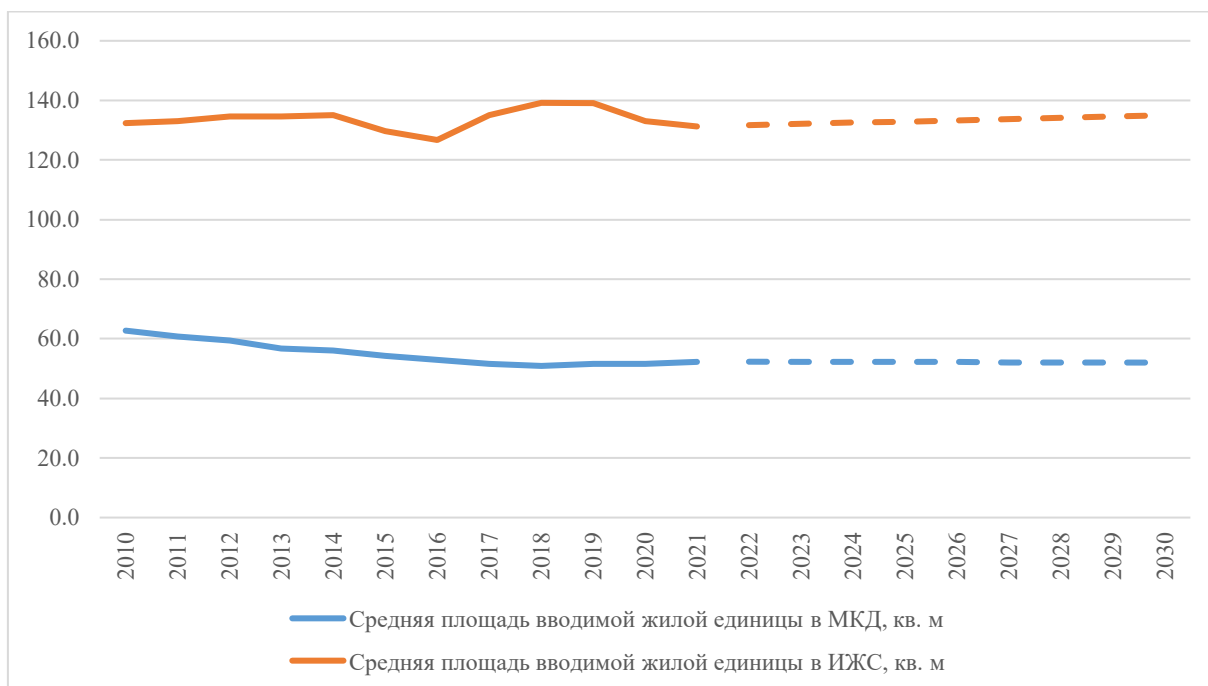


Рисунок 1 – Средняя площадь вводимой жилой единицы (базовый сценарий) (2010-2021 гг. – факт, 2022-2030 гг. – прогноз), кв. м

Источник: 2010–2021 гг. – данные Росстата; 2022–2030 гг. – оценка по данным Национального проекта «Жилье и городская среда».

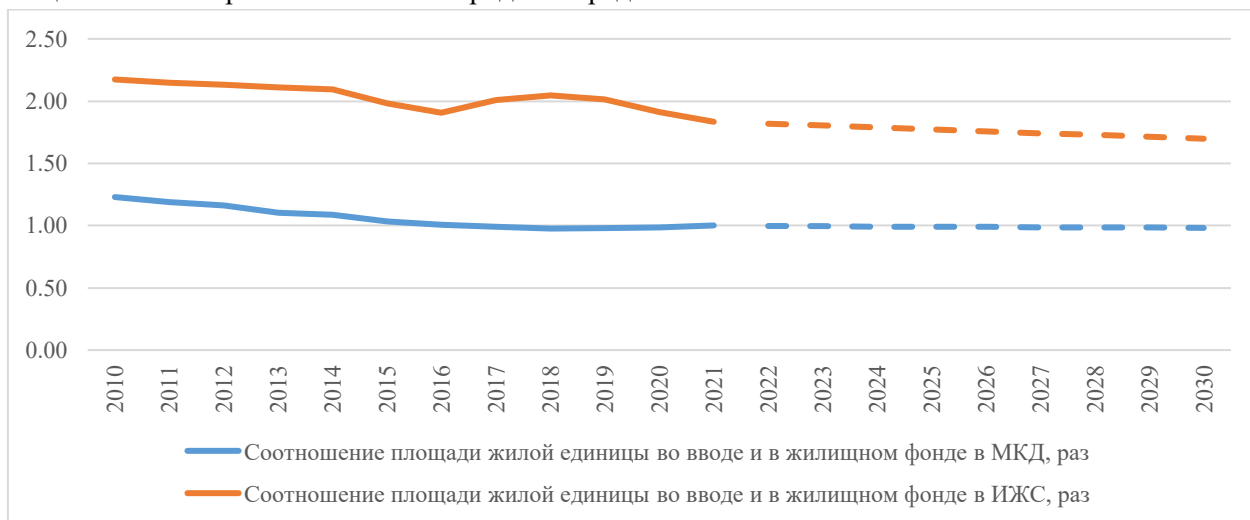


Рисунок 2 – Соотношение средней площади жилых единиц во вводе и в жилищном фонде (базовый сценарий) (2010–2021 гг. – факт, 2022–2030 гг. – прогноз), раз

Источник: 2010–2021 гг. – данные Росстата; 2022–2030 гг. – оценка по данным Национального проекта «Жилье и городская среда».

С помощью инструментария жилищного баланса в зависимости от принимаемых предпосылок прогноз может быть скорректирован, так как текущие тренды явно приведут к избыточному показателю обеспеченности жилыми единицами.

В связи с этим был построен альтернативный сценарий жилищного баланса до 2030 года, исходя из следующих предпосылок:

- доля площади ИЖС во вводе в период 2022–2030 гг. будет составлять 50%, а не 42–49% в соответствии с базовым сценарием;
- средняя площадь вводимой жилой единицы в МКД вырастет с 52 кв. м в 2021 г. до 55 кв. м к 2030 году вместо стабилизации в базовом сценарии на уровне 52 кв. м на период 2022–2030 гг.; средняя площадь вводимой жилой единицы в ИЖС вырастет со 131 кв. м в 2021 г. до 135 кв. м к 2030 г. в обоих сценариях;
- доля выбытия жилищного фонда к 2025 году вырастет до 1%, а к 2030 г. до 1,5% вместо равномерного роста в 2022–2024 гг. от фактического уровня 2021 г. (0,48%) до 0,55% в 2025 г. и сохранения такой доли до 2030 г. в базовом сценарии.

Таким образом, в рамках альтернативного сценария обеспеченность жилыми единицами в расчете на одно домохозяйство к 2030 г. может составить 1,17 ед. против 1,24 ед. в базовом сценарии, однако такие жилые единицы будут более просторными. Увеличение обеспеченности жилыми единицами по сравнению с 2021 г. (1,12) все равно произойдет, так как прогнозируемое количество жилых единиц растет более высокими темпами, чем прогнозируемое количество домохозяйств (рис. 3).

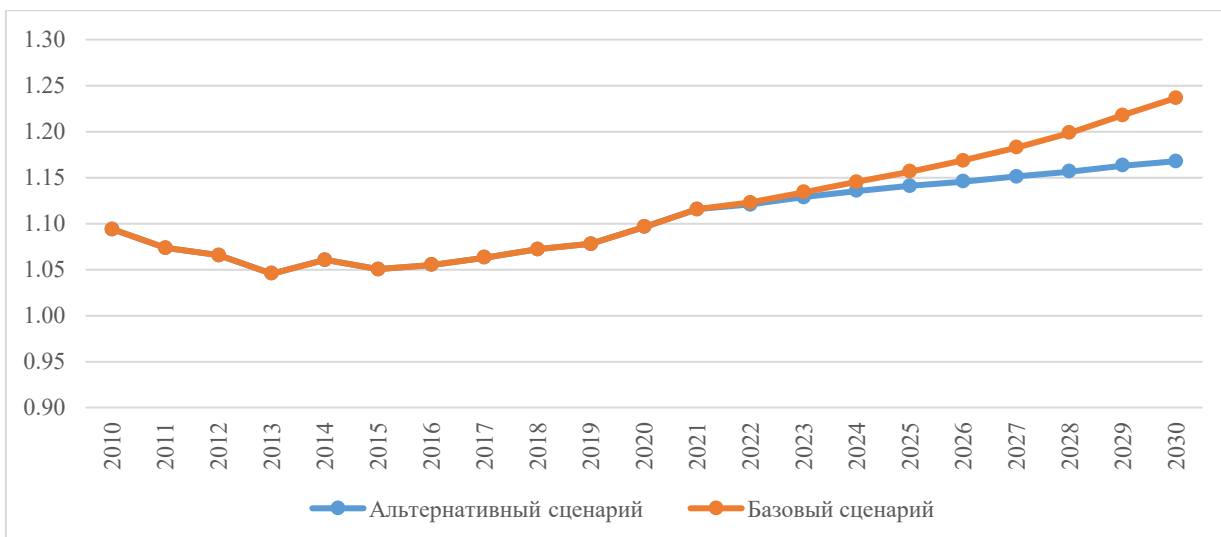


Рисунок 3 – Средняя обеспеченность жилыми единицами (2010-2021 гг. – факт, 2022-2030 гг. – прогноз), ед. на домохозяйство

Источник: 2010 – 2021 гг. - данные Росстата, 2022 - 2030 гг. – оценка по данным Национального проекта «Жилье и городская среда».

Если рассматривать показатель обеспеченности жилыми единицами на 1000 чел., который также рассчитывается в рамках жилищного баланса (в 2021 г. – 481 ед.), то в альтернативном сценарии он сокращается до 534 жилых единиц к 2030 году против 565 жилых единиц в базовом сценарии (рис. 4).

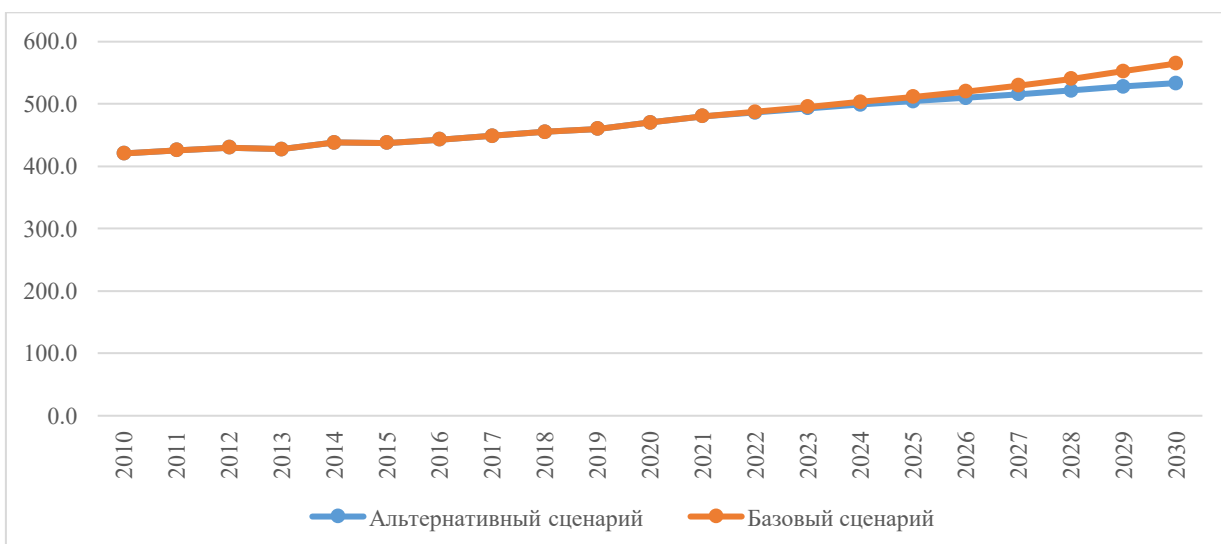


Рисунок 4 – Средняя обеспеченность жилыми единицами (2010-2021 гг. – факт, 2022-2030 гг. – прогноз), ед. на 1000 чел.

Источник: 2010 – 2021 гг. - данные Росстата, 2022 - 2030 гг. – оценка по данным Национального проекта «Жилье и городская среда».

Обеспеченность общей площадью жилья в альтернативном сценарии по результатам построения жилищного баланса составит 31 кв. м на человека к 2030 г. против 33 кв. м в базовом сценарии в силу больших размеров выбытия жилищного фонда (рис. 5). Однако отметим, что при более низкой средней обеспеченности площадью жилья альтернативный сценарий предполагает увеличение доли строительства квартир с двумя и более комнатами (устойчивым трендом последних лет является преобладание однокомнатных квартир во вводе жилья) и более эффективное распределение жилых единиц разного размера между домохозяйствами: домохозяйства с составом 2 и более человек смогут улучшить жилищные условия за счет повышения доли строительства более просторных квартир с большим числом комнат.

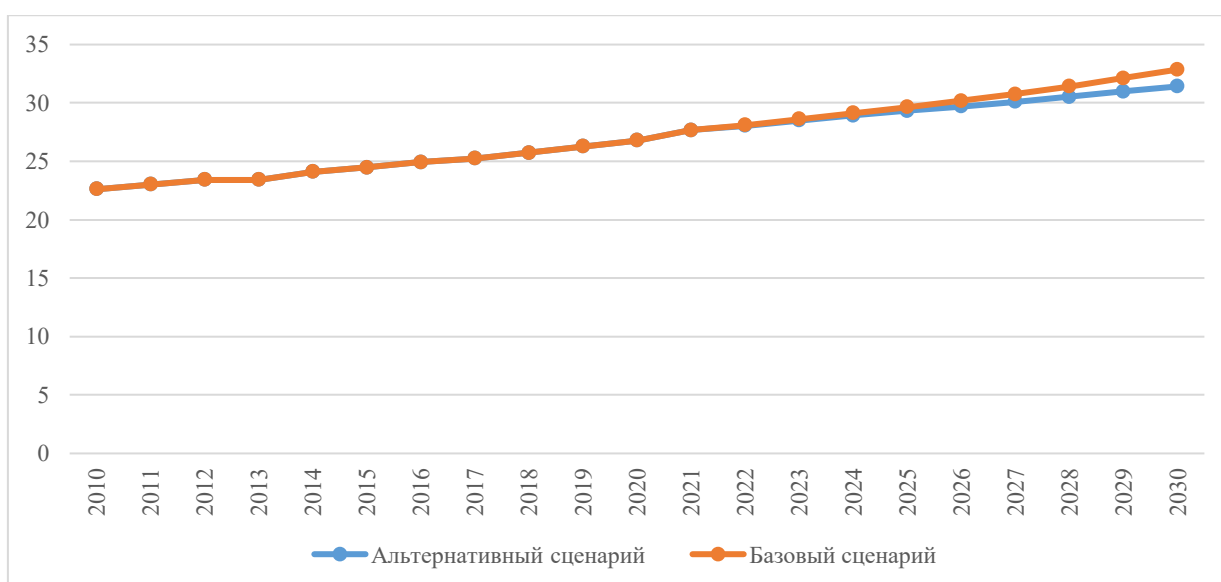


Рисунок 5 – Средняя обеспеченность общей площадью жилья (2010-2021 гг. – факт, 2022-2030 гг. – прогноз), кв. м/чел.

Источник: 2010–2021 гг. – данные Росстата; 2022–2030 гг. – оценка по данным Национального проекта «Жилье и городская среда».

В табл. 1 представлены результаты оценки структуры домохозяйств по количеству членов домохозяйств и по размеру занимаемой домохозяйством жилой единицы (количество комнат в жилой единице) в 2021 г. на основании микропереписи 2015 г. (предполагается, что в 2021 г. структура домохозяйств не изменилась, поэтому структура 2015 г. была перенесена на количество

домохозяйств по оценке на 2021 г.) и Выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств Росстата в 2021 г.²

Таблица 1 – 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 комнаты	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 комнаты	27,0	41,8	51,9	70,9
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0

Источник: составлено авторами по данным Росстата.

Исходя из данных табл. 1, можно обозначить следующие диспропорции: с одной стороны, почти половина домохозяйств, состоящих из 3 человек, занимают одну или две комнаты; почти 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.

2. Доступность жилья и ипотеки для домохозяйств с различными характеристиками

2.1. Оценка эффективности льготной ипотеки как инструмента повышения доступности жилья в 2020–2021 гг., а также эффективности рыночной ипотеки как инструмента повышения доступности жилья в перспективе до 2030 г.

В 2020–2021 гг. наблюдался беспрецедентный рост цен на жилую недвижимость, который привел к первому за последние 13 лет столь

² Оценка будет скорректирована, когда будут опубликованы данные Росстата о переписи населения 2021 г.

существенному сокращению фундаментальной доступности жилья (рис. 7 и 8).

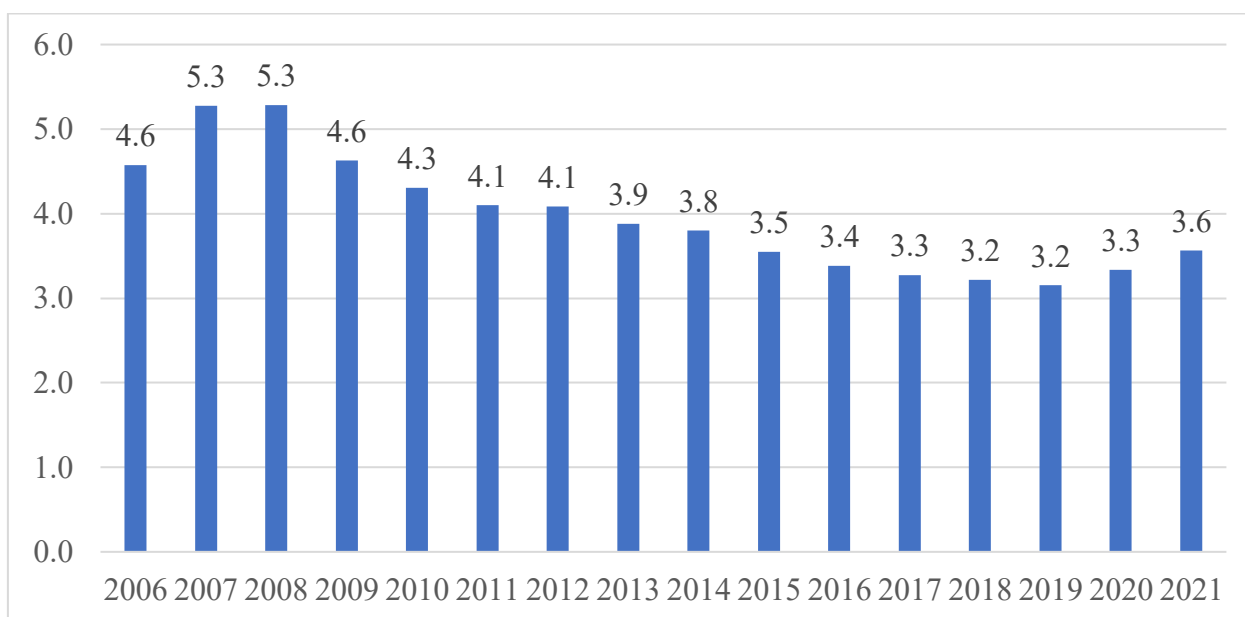


Рисунок 7 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006–2021 гг.

Источник: Фонд «Институт экономики города» (2022). Динамика доступности жилья в России в 2006–2021 гг. Доступ по ссылке:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/dinamika_dostupnosti_zhilya_v_rossii_v_2006-2021_gg_0.pdf

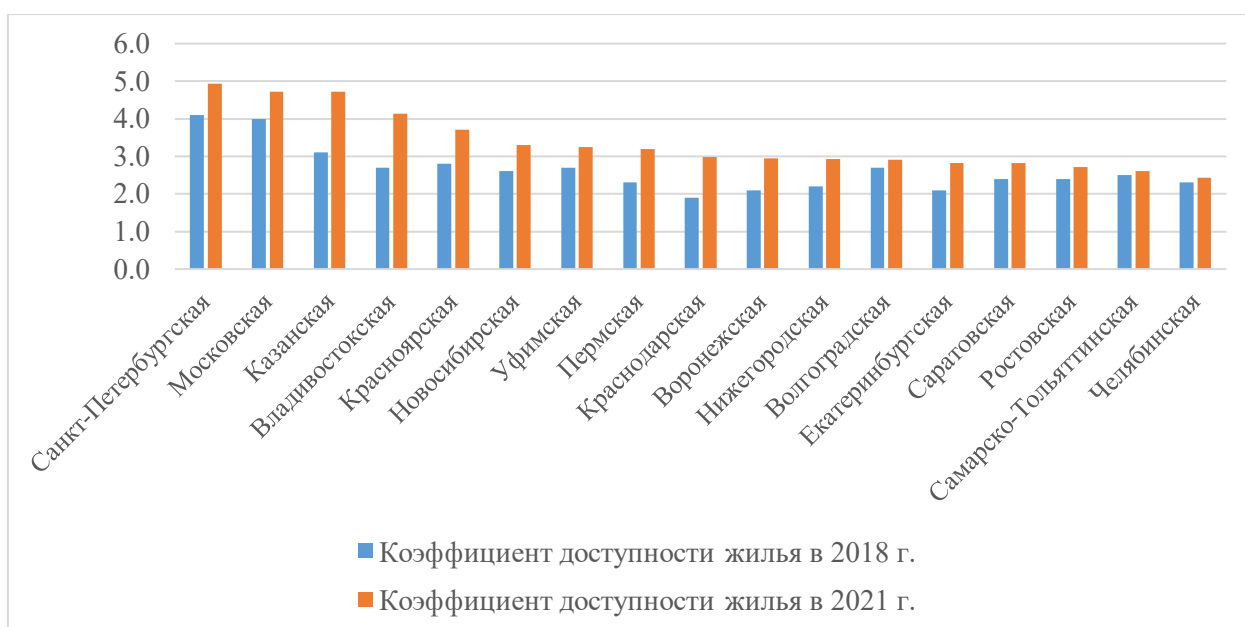


Рисунок 8 – Коэффициент доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях в Российской Федерации в 2018 и 2021 гг.

Источник: составлено авторами по данным исследования Фонда «Институт экономики города» (2022). Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2020–2021 гг. Доступ по ссылке: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeracijah_rossii_v_2020-2021_gg.pdf

Такое сокращение фундаментальной доступности жилья не удалось сгладить даже посредством введения льготных ставок по ипотеке в 2020 г., так как суммарная стоимость квартиры (первоначальный взнос плюс выплаты по ипотечному кредиту за весь срок) на большинстве крупнейших рынков жилья в агломерациях уже к октябрю 2020 г. возросла. Например, в октябре 2020 г. по сравнению с январем 2020 г. самый большой рост на 16% наблюдался в Санкт-Петербургской агломерации, в Красноярской агломерации – на 13%, в Воронежской, Волгоградской и Челябинской агломерациях – на 12%³ Далее рост цен продолжился, а эффективность льготной ипотеки снижалась.

В рамках настоящей аналитической записки представлены следующие расчеты, показывающие неэффективность льготной ипотеки как инструмента повышения доступности жилья в 2020–2021 гг., а также неэффективность рыночной ипотеки как инструмента повышения доступности жилья в перспективе до 2030 г.:

- оценка ежегодных совокупных расходов граждан страны в целом на обслуживание долга по ипотеке, включая текущие аннуитетные платежи и досрочное погашение⁴, на период 2022–2030 гг. и нагрузки таких расходов на совокупный фонд заработной платы граждан при условии повышения задолженности по ипотеке по отношению к ВВП до 15%;

- оценка роста расходов *домохозяйств – потенциальных заемщиков* на накопление первоначального взноса на ипотечный кредит, а также текущих аннуитетных платежей ввиду роста цен на жилье в 2020–2021 гг. несмотря на введение льготной ипотеки.

В качестве прогноза роста задолженности по ипотеке используется прогноз в соответствии со Стратегией развития жилищной сферы до 2025 г.: рост задолженности по ипотеке до 15% ВВП к 2025 году.⁵ Учитывая, что на июнь 2022 г. данный показатель составляет, по данным Банка России, 9,5%

³ https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/korona-krizis_otchet.pdf

⁴ Не включая первоначальный взнос, так как он оплачивается либо за счет сбережений от доходов прошлых периодов, либо за счет продажи имеющегося жилья, поэтому неправильно относить его на текущие расходы на ипотеку.

⁵ https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf

ВВП⁶, то даже с учетом некоторого сокращения ежегодных объемов выдачи ипотеки достижение к 2025 г. указанного уровня выглядит реалистичным. Для целей прогнозирования до 2030 г. сделано консервативное допущение о том, что относительный уровень задолженности по ипотеке к ВВП в размере 15% будет сохраняться до 2030 г. (при условии роста ВВП это будет, тем не менее, означать увеличение объема рынка ипотеки).

Для расчетов использовался базовый прогноз показателей фонда заработной платы работников по полному кругу организаций и прогноз ВВП на 2022–2025 гг. от 18 мая 2022 г.⁷, а на 2026–2030 гг. – базовый прогноз на период до 2036 г. от 28 ноября 2018 г.⁸ Отметим, что по состоянию на июль 2022 г. официальный прогноз социально-экономического развития на период 2026–2030 гг. не опубликован, но с учетом текущих негативных условий в экономике обновленные показатели могут иметь более низкие значения. В настоящем анализе решено использовать имеющийся официально опубликованный прогноз (при условии его ухудшения выводы могут быть пересмотрены в худшую сторону).

Итак, объем задолженности физических лиц по ипотечным жилищным кредитам в 2025 г. рассчитывается как 15% от прогнозного значения ВВП, и предполагается, что до 2030 г. эта доля будет сохраняться. Далее исходя из объема задолженности с учетом средневзвешенной ставки по ипотеке (в соответствии с целевыми значениями Федерального проекта «Ипотека»⁹) и средневзвешенного срока (фиксируется на уровне 2021 г. по данным Банка России¹⁰) рассчитывается ежегодный платеж населения по ипотеке.

Результат модельных расчетов показал, что рост задолженности по ипотечным жилищным кредитам по отношению к ВВП до 15% приведет

⁶ https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

⁷ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/

⁸

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html

⁹ Паспорт Федерального проекта «Ипотека». Доступ по ссылке:

https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/5f8/FP_Ipoteka.pdf

¹⁰ https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

к росту доли расходов граждан на обслуживание ипотечного долга по отношению к фонду заработной платы с 11,4% в 2021 до 20% к 2030 г. (рис. 9), то есть практически вдвое.

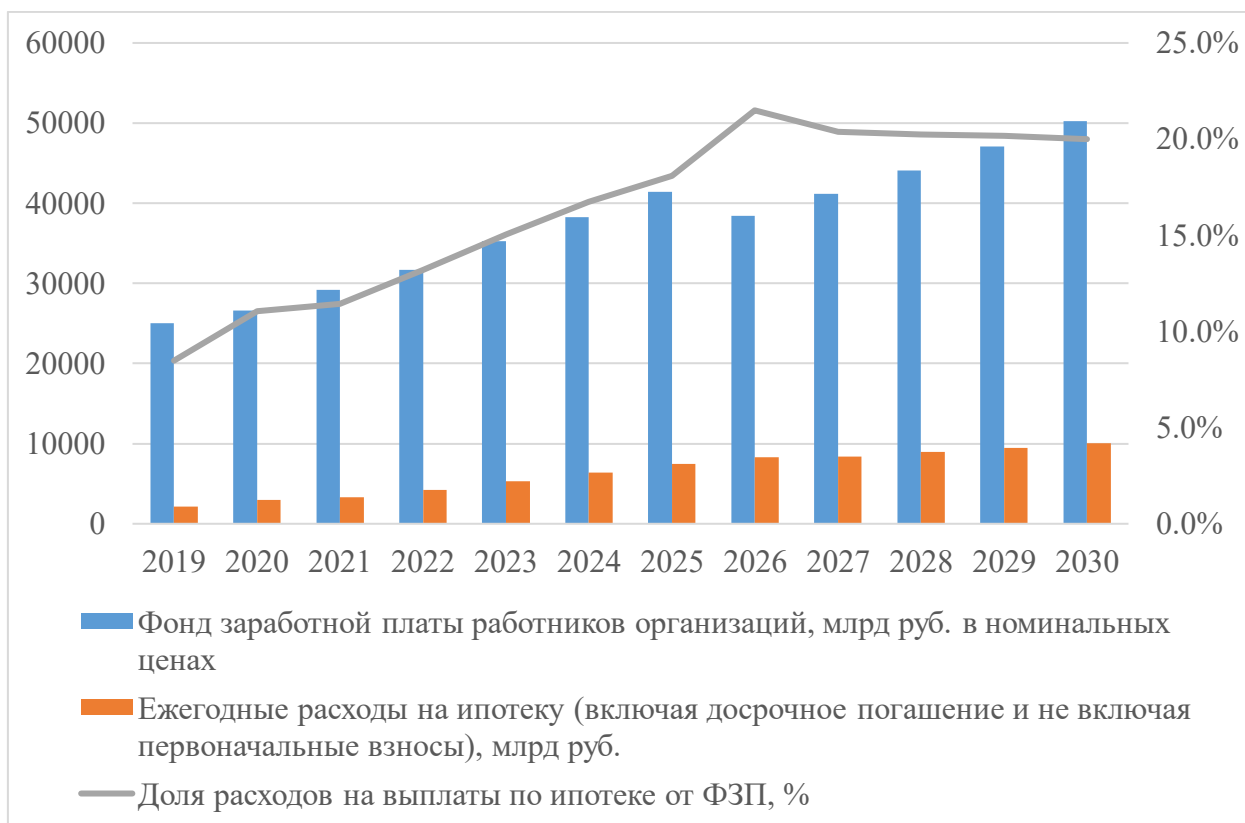


Рисунок 9 – Ежегодные расходы на выплаты по ипотеке (млрд руб.), годовой фонд заработной платы работников организаций (млрд руб.), а также их соотношение, %

Источник: составлено авторами по данным Росстата, документов «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_a/osnovnye_parametry_scnarnyh_usloviy_progoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html, «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_a/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html, «Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года» https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf.

В рамках расчета использовался фонд заработной платы работников по полному кругу организаций, но необходимо учитывать, что не все работники имеют ипотечные кредиты, то есть нагрузка расходов по обслуживанию

ипотечного долга на заработную плату именно заемщиков будет более высокой в относительном выражении.

При росте доли расходов на ипотеку в заработной плате получается, что гражданам необходимо сократить иные статьи своих расходов (образование, здравоохранение, отдых), а также сократить и без того малые сбережения.

Рост цен на жилье также приводит к необходимости отложить момент покупки жилья с ипотекой, так как накопленные для первоначального взноса сбережения обесцениваются (как это произошло, например, в связи с ростом цен на жилье в 2020–2021 гг.).

На рис. 10 показано, сколько месяцев необходимо дополнительно потратить на накопление первоначального взноса в размере 20% в 17 крупнейших агломерациях, если планируемая покупка жилья должна была состояться в конце 2020 г., но не состоялась из-за роста цен на жилье. Расчет сделан на основе данных о медианной цене квартиры в агломерации на первичном рынке¹¹ с учетом цен на жилье в конце 2020 г. и в конце 2021 г. при условии, что домохозяйство состоит из 3 человек и тратит 35% своего дохода на накопление первоначального взноса.

При таких условиях в среднем отсрочка выхода на рынок жилья составляет порядка 5–8 месяцев, во Владивостокской и Краснодарской агломерациях – около 12 месяцев, а в Московской агломерации – более двух лет.

¹¹ Важно отметить, что площадь медианной квартиры составляет порядка 45 кв. м в большинстве агломераций, то есть расчет исходит из покупки весьма тесного жилья, что и соответствует наблюдаем тенденциям.



Рисунок 10 – Размер необходимого первоначального взноса для покупки квартиры в ипотеку в крупнейших агломерациях в октябре 2020 г. и в декабре 2021 г., рублей, а также период дополнительного накопления на первоначальный взнос, месяцев

Источник: составлено авторами по данным Росстата, открытым данным о предложениях жилья на продажу.

Для сопоставления расходов по ипотечному жилищному кредиту при покупке квартиры по медианной цене на первичном рынке жилья в 17 крупнейших городских агломерациях в октябре 2020 г. и декабре 2021 г. были проведены расчеты размера первоначального взноса, ежемесячного платежа, а также полной стоимости приобретения жилья с помощью ипотеки (сумма медианной цены квартиры на первичном рынке и выплат в счет погашения процентной ставки по ипотеке), исходя из следующих предпосылок для всех агломераций:

1. Рыночная ставка по ипотеке на первичном рынке (по данным по 20 крупнейшим банкам) в октябре 2020 г. составила 8,02%¹², а в декабре 2021 г. – 9,8%¹³;

¹² <https://frankrg.com/34677>

¹³ <https://frankrg.com/58558>

2. Срок ипотечного кредита – 20 лет;
3. Льготная ставка по ипотечному кредиту – 7%¹⁴;
4. Размер первоначального взноса - 20% от стоимости жилья.

Результаты расчетов исходя из таких условий приведены в таблице 2.

Как показано в таблице 2, необходимый **размер первоначального взноса** увеличился в период с октября 2020 г. по декабрь 2021 г. во всех агломерациях, в большинстве агломераций прирост составил **от 250 тыс. руб. до 0,5 млн руб., а в Московской агломерации – более 1 млн руб.**

Также, в том числе с учетом роста рыночной ставки по ипотеке почти на 2 п.п., к декабрю 2021 г. увеличились и ежемесячные платежи по ипотечному кредиту на рыночных условиях: в большинстве агломераций прирост составил **от 10 тыс. руб. до 20 тыс. руб. в месяц, а в Московской агломерации – около 50 тыс. руб. в месяц.**

Продление механизма льготной ипотеки в 2021 г. (ставка 7% вместо рыночной ставки 9,8%), снизило размер ежемесячных платежей по льготной ставке по сравнению с рыночной ставкой во всех агломерациях (в наибольшей степени в Московской агломерации: почти на 20 тыс. руб.). Однако, если сравнить ежемесячные платежи по льготной ипотеке в декабре 2021 г. с платежами по рыночной ипотеке в октябре 2020 г., то видно, что льготная ставка все равно не смогла снизить такие платежи: **в большинстве агломераций платежи были выше на 5–7 тыс. руб. в месяц, а в Московской агломерации – на почти 30 тыс. руб. в месяц.**

При этом полная стоимость приобретения жилья с помощью ипотеки по льготной ставке 7% в декабре 2021 г. превышала полную стоимость в октябре 2020 г. при получении ипотечного кредита по рыночной ставке 8,02% **в среднем на 2 млн руб.** (за исключением Челябинской агломерации, где, наоборот, полная стоимость была ниже на 480 тыс. руб.). Максимальное увеличение полной стоимости ипотеки наблюдалось в Московской

¹⁴ В расчете, представленном в таблице 2, на декабрь 2021 г. используется ставка 7%, установленная с 2 июля 2021 г. При этом не учитывается одновременно установленное ограничение на максимальную сумму кредита в размере 3 млн руб. <http://government.ru/news/42648/>.

агломерации – 8 млн руб., а минимальное в Воронежской агломерации – 880 тыс. руб.

То есть продление механизма льготной ипотеки в 2021 г. не позволило повысить доступность ипотеки по сравнению с рыночной ипотекой в 2020 г. или хотя бы вернуть ее на тот же уровень, так как эффект роста цен оказался больше эффекта снижения ставки.

Таблица 2 – Параметры расходов по ипотечному жилищному кредиту в октябре 2020 и декабре 2021 г. на первичном рынке жилья по рыночной ставке, а также в декабре 2021 г. по ставке льготной ипотеки

Агломерация	Расчет по рыночной ставке ипотеки на первичном рынке жилья в октябре 2020 г. (8,02%)			Расчет по рыночной ставке ипотеки на первичном рынке жилья в декабре 2021 г. (9,8%)					Расчет по льготной ставке ипотеки 7% на первичном рынке жилья (цена жилья на декабрь 2021 г.)			
	Первоначальный взнос, руб.	Ежемесячный платеж, руб.	Полная стоимость, руб.	Первоначальный взнос, руб.	Увеличение размера первоначального взноса в. по сравнению с октябрём 2020 г., руб.	Ежемесячный платеж, руб.	Увеличение размера ежемесячного платежа по сравнению с октябрём 2020 г., руб.	Полная стоимость, руб.	Ежемесячный платеж, руб.	Увеличение размера ежемесячного платежа по сравнению с платежом по рыночной ставке в октябре 2020 г., руб.	Снижение размера ежемесячного платежа по сравнению с платежом по рыночной ставке в декабре 2021 г., руб.	Полная стоимость, руб.
Владивостокская	900 000	30 157	8 137 600	1 372 290	472 290	52 246	22 089	13 911 398	42 557	12 400	-9 689	11 586 066
Волгоградская	620 200	20 781	5 607 711	820 000	199 800	31 219	10 438	8 312 635	25 430	4 649	-5 789	6 923 153
Воронежская	632 400	21 190	5 718 020	781 498	149 098	29 753	8 563	7 922 327	24 236	3 046	-5 517	6 598 086
Екатеринбургская	765 524	25 651	6 921 700	964 800	199 276	36 732	11 081	9 780 525	29 920	4 269	-6 812	8 145 681
Казанская	855 472	28 665	7 734 988	1 180 000	324 528	44 925	16 260	11 962 085	36 594	7 929	-8 331	9 962 586
Краснодарская	514 600	17 243	4 652 899	993 720	479 120	37 833	20 590	10 073 698	30 817	13 574	-7 016	8 389 849
Красноярская	660 000	22 115	5 967 573	905 825	245 825	34 487	12 372	9 182 674	28 091	5 976	-6 396	7 647 763
Московская	1 755 661	58 828	15 874 297	2 819 834	1 064 173	107 358	48 530	28 585 675	87 449	28 621	-19 909	23 807 493
Нижегородская	884 500	29 637	7 997 453	1 212 515	328 015	46 163	16 526	12 291 701	37 602	7 965	-8 561	10 237 106
Новосибирская	750 000	25 131	6 781 334	960 000	210 000	36 549	11 418	9 731 866	29 771	4 640	-6 778	8 105 155
Пермская	709 985	23 790	6 419 527	977 750	267 765	37 225	13 435	9 911 804	30 322	6 532	-6 903	8 255 016
Ростовская	540 156	18 099	4 883 971	799 800	259 644	30 450	12 351	8 107 861	24 803	6 704	-5 647	6 752 607
Самарско-Тольяттинская	568 800	19 059	5 142 963	810 120	241 320	30 843	11 784	8 212 478	25 123	6 064	-5 720	6 839 738
Санкт-Петербургская	1 300 000	43 560	11 754 311	1 594 449	294 449	60 704	17 144	16 163 504	49 447	5 887	-11 257	13 461 725
Саратовская	390 000	13 068	3 526 293	540 000	150 000	20 559	7 491	5 474 174	16 746	3 678	-3 813	4 559 150
Уфимская	641 839	21 506	5 803 368	874 980	233 141	33 313	11 807	8 869 987	27 135	5 629	-6 178	7 387 342
Челябинская	505 800	16 948	4 573 331	536 000	30 200	20 407	3 459	5 433 625	16 622	-326	-3 785	4 525 378

Источник: составлено авторами по открытым данным о предложениях жилья на продажу, рыночных ставках по ипотеке по данным портала <https://frankrg.com/>.

2.2. Оценка доступности жилья в России для семей с различными характеристиками

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. Так, на рис. 11 видно, что, если сопоставлять среднедушевой доход внутри 10-процентных доходных групп со средней выплатой по условному ипотечному кредиту (приобретение квартиры 54 кв. м, размер семьи – 3 чел., ставка – 7,7%¹⁵, отношение размера кредита к цене квартиры (LTV) – 70%, срок – 219,5 мес.¹⁶) по данным за 2020 г., то начиная с шестой доходной группы остаточный доход на человека после выплаты по ипотеке составляет меньше 2-х прожиточных минимумов. То есть средств для оплаты прочих товаров и услуг практически не остается. В первой доходной группе среднедушевой доход вообще ниже, чем выплата по ипотеке.

¹⁵ Средневзвешенная ставка по данным Банка России за 2020 г.

¹⁶ Средневзвешенный срок по данным Банка России за 2020 г.

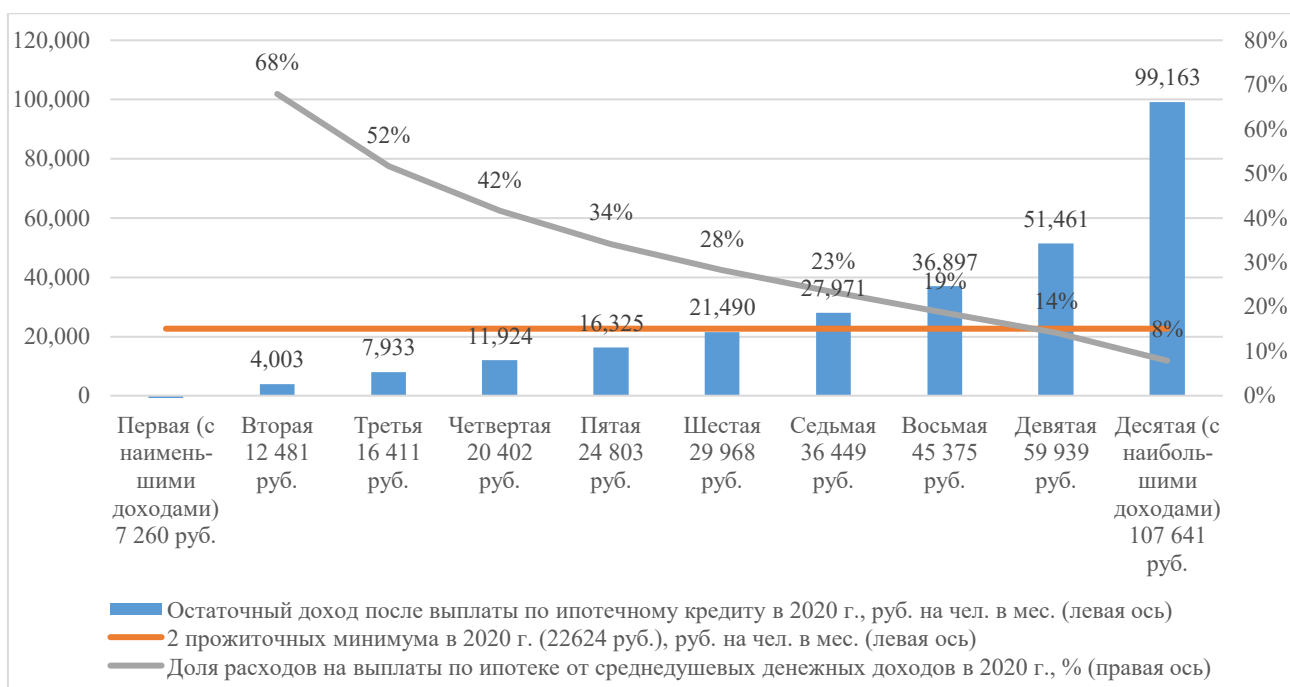


Рисунок 11 – Доступность приобретения жилья с ипотекой для разных доходных групп населения в 2020 году¹⁷

Источник: составлено авторами по данным Росстата.

Важно также отметить, что состав и количество работающих человек в домохозяйстве может различаться и что норматив 18 кв. м на человека для расчета площади покупаемой квартиры в ипотеку является минимальным. Предполагается, что домохозяйство из трех и более человек будет стремиться купить квартиру площадью более 75 кв. м, то есть исходя из минимальной обеспеченности на человека 25 кв. м, что даже ниже средней обеспеченности жильем на человека (27,8 кв. м в 2021 году¹⁸). На рис. 12 видно, что во всех рассмотренных сценариях в семье остаточный доход на человека находится на уровне или даже ниже уровня двух прожиточных минимумов.

¹⁷ Расчет приведен за 2020 г., так как на момент его проведения данные о среднедушевых доходах в 10-процентных доходных группах за 2021 г. не были опубликованы.

¹⁸ Основные показатели жилищных условий населения. Доступ по ссылке: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706>

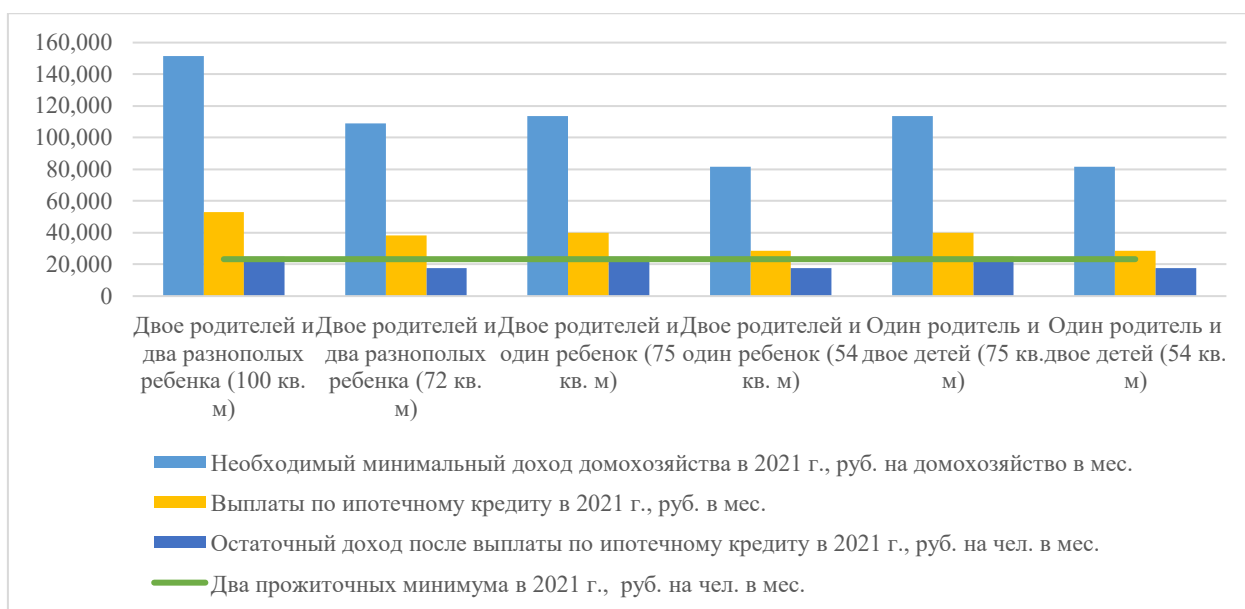


Рисунок 12 – Доступность приобретения жилья с ипотекой для семей в зависимости от состава домохозяйства и площади квартиры

Источник: составлено авторами по данным Росстата.

Если рассматривать доступность жилья для домохозяйства, члены которого работают в социальной сфере (учителя, медицинские работники и пр.), то фактический доход семьи будет значительно ниже минимального необходимого дохода при покупке квартиры площадью, рассчитанной как 25 кв. м на человека. Для расчета доходов домохозяйства использовались данные о средней заработной плате отдельных категорий работников социальной сферы и науки в организациях государственной и муниципальной форм собственности по субъектам Российской Федерации за январь-декабрь 2021 года¹⁹, так как нет данных о среднедушевых доходах населения в зависимости от вида деятельности. Остаточный доход на человека при этом будет ниже двух прожиточных минимумов во всех рассматриваемых вариантах семей и квартир (рис. 13). Для сценария с покупкой квартиры площадью 54 кв. м минимально необходимый доход совпадает с фактическим доходом домохозяйства.

¹⁹ Итоги федерального статистического наблюдения в сфере оплаты труда отдельных категорий работников социальной сферы и науки в 2021 году. Доступ по ссылке: https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries

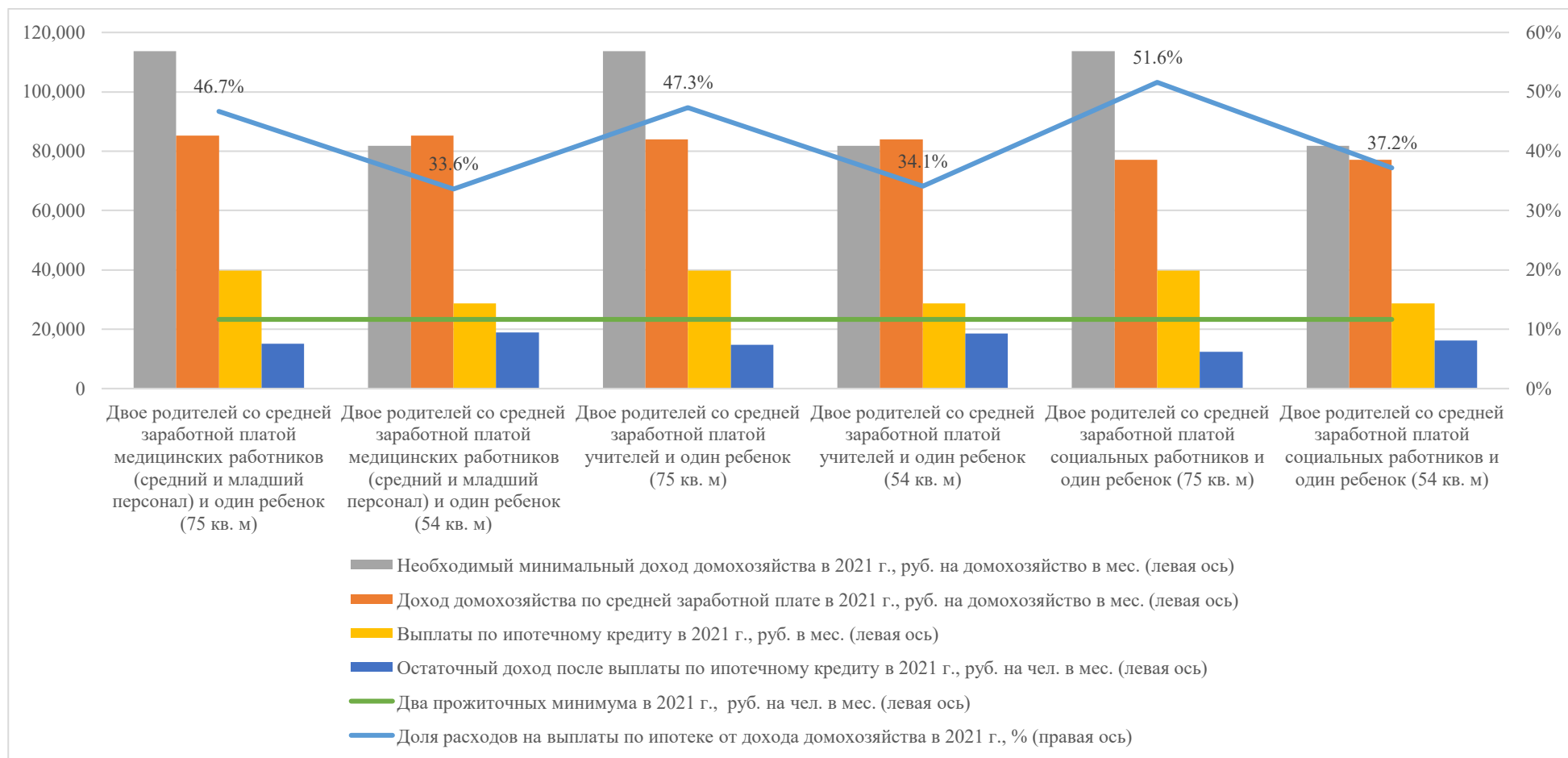


Рисунок 13 – Доступность приобретения жилья с ипотекой для семей в зависимости от заработной платы и площади квартиры

Источник: составлено авторами по данным Росстата.

3. Оценка соотношения между потребностью в наращивании жилищного фонда и спросом на жилье

Оцениваемые параметры

Потребность в жилье оценивается исходя из целевой (желаемой) жилищной обеспеченности площадью жилья в расчете на человека. Такая оценка не учитывает фактор платежеспособности граждан.

Такая потребность может быть реализована в течение сколь угодно долгого периода времени в зависимости от темпов роста экономики и благосостояния граждан, как за счет существующего, так и за счет нового жилищного фонда.

Потребность в жилье платежеспособных граждан, оценивается как потребность в жилье 40% домохозяйств с наиболее высокими доходами, которая может быть потенциально удовлетворена гражданами с помощью ипотеки за один год, если исходить из допущения о том, что 40% домохозяйств с наиболее высокими доходами имеют доходы не ниже расчетного минимального дохода, необходимого для оплаты ежемесячных платежей по ипотечному кредиту²⁰.

Фактический спрос на жилье оценивается за один год по фактическим данным о приобретении жилья гражданами на вторичном и первичном рынках жилья, в том числе путем ИЖС.

Оценка параметров

Для расчета приняты следующие предпосылки:

²⁰ В 2021 г. минимальный денежный доход 40% населения с наибольшими доходами в распределении населения по среднему доходу (предполагается, что распределение домохозяйств по доходам совпадает с распределением населения по доходам; в качестве минимального дохода используется среднему доходу в 7 децильной группе, так как распределение по доходам приводится по децильным, а не по квинтильным группам) с наиболее высокими доходами на душу населения составил 40 276 руб. (оценка производилась как произведение индекса роста доходов в 2021 г. на среднему доходу в 7 децильной группе в 2020 г. https://gks.ru/bgd/regl/b21_44/IssWWW.exe/Stg/06-03.docx; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Urov_11kv-nm.xlsx), что примерно соответствует минимальному доходу, необходимому для оплаты ежемесячных платежей по ипотечному кредиту в 2021 г. (приобретение квартиры 75 кв. м, размер семьи – 3 чел., средняя цена 1 кв. м на первичном и вторичном рынке в 2021 г. по данным Росстата - 94 768,1 руб., средневзвешенная ставка по данным Банка России в 2021 г. – 7,5%, отношение размера кредита к цене квартиры (LTV) – 70%, средневзвешенный срок по данным Банка России в 2021 г. – 243,7 мес.), который составил 44 195,6 руб. на человека в месяц.

1. Средний размер домохозяйства - 3 человека.
2. Количество домохозяйств рассчитано как частное от деления численности населения за 2021 г. и среднего размера домохозяйства, указанного в п. 1.
3. Целевой уровень обеспеченности жильем – не менее 25 кв. м общей площади жилья на человека (средняя обеспеченность сегодня составляет 27,8 кв. м²¹).

Потребность в жилье оценивается на основе совместного распределения домохозяйств по уровню среднедушевого располагаемого дохода и обеспеченности жильем в расчете на человека по данным статистического бюллетеня Росстата «Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств» в 2021 году²² путем умножения количества домохозяйств, средняя обеспеченность жильем которых ниже 25 кв. м на чел., в каждой доходной группе на средний размер домохозяйства и 25 кв. м.

Потребность в жилье платежеспособных граждан оценивается аналогично общей потребности в жилье, но только по 40% населения с наиболее высокими доходами, то есть по домохозяйствам, которые входят в две последние 20-процентные доходные группы.

Для оценки **фактического спроса на жилье:**

1) определяется фактический спрос **на вторичном рынке жилья** по данным Росстата об общей площади жилых помещений, на которые зарегистрированы права на основании договоров купли-продажи (182 млн кв. м в 2021 г.)²³;

2) рассчитывается объем фактического спроса **на первичном рынке жилья:** для этого использовались данные о количестве зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за 2021 г. по данным Росреестра

²¹ Основные показатели жилищных условий населения. Доступ по ссылке: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706>

²² https://gks.ru/bgd/regl/b21_102/IssWWW.exe/Stg/2021%20god/2-1.xlsx

²³ Сведения о регистрации прав на жилые помещения. Доступ по ссылке: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil_Prav.xls

(898 581 ед.)²⁴ и данные о средней площади проданных квартир по ДДУ в 2021 г. по данным портала наш.дом.рф (49,8 кв. м)²⁵, перемножением которых была получена оценка в размере 44,7 млн кв. м;

3) учитывается **объем ввода ИЖС** за 2021 г., который составил 49,1 млн кв. м²⁶;

4) определяется суммарный объем фактического спроса на жилье в 2021 г. – 275,8 млн. кв. м.

Результаты расчетов показывают (см. рис. 14), что:

- **потребность в жилье составляет 2 млрд кв. м;**
- **потребность в жилье платежеспособных граждан составляет 661 млн кв. м;**
- **фактический спрос на жилье составляет 276 млн кв. м;**
- **фактический спрос на жилье на первичном рынке составляет 44,7 млн кв. м.**

²⁴ https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/06-upr/%D0%94%D0%94%D0%A3_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8C_2021.xls

²⁵ https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA

²⁶ Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации. Доступ по ссылке: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>

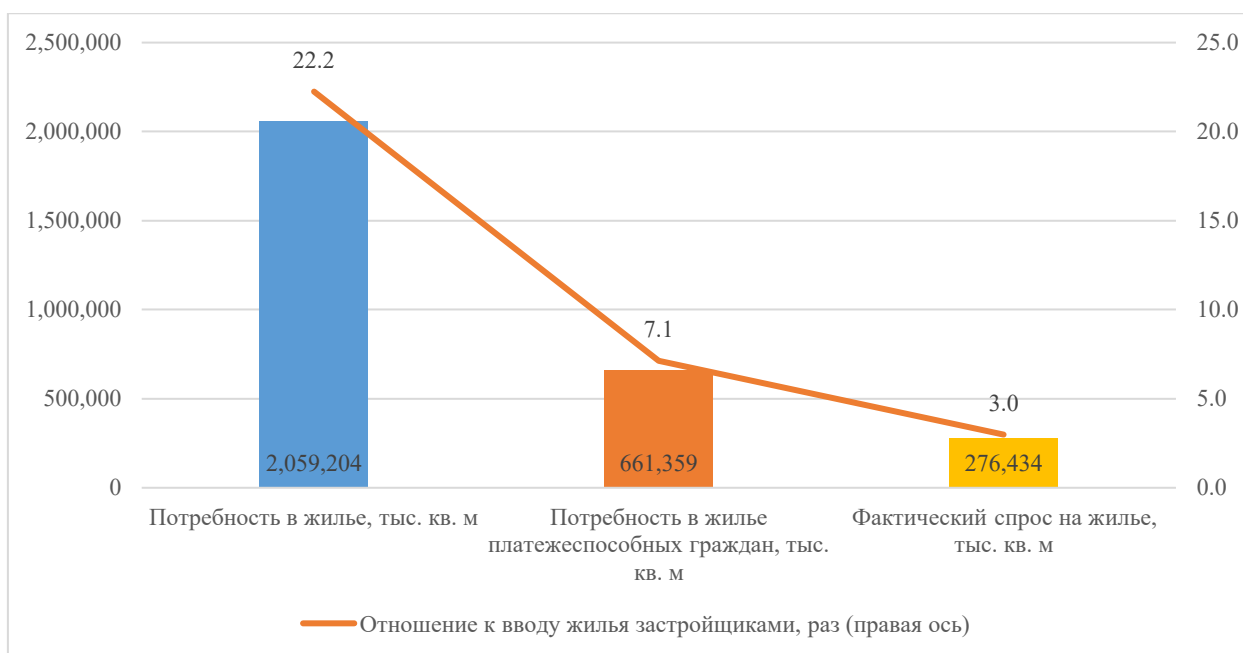


Рисунок 14 – Показатели потребности и спроса на жилье в России, 2021 г.

Источник: составлено авторами по данным Росстата, Росреестра и портала наш.дом.рф.

Таким образом, потребность в жилье всех граждан (оценка на 2021 год) превышает фактический спрос на жилье, реализованный в 2021 году, в 7,4 раза. При этом фактический спрос на жилье составил 42% от оценки потребности в жилье платежеспособных граждан. В 2021 году 66% фактического спроса на жилье было реализовано на вторичном рынке жилья, 16% – на первичном рынке жилья и 18% – путем ИЖС.

То есть при высоком значении потребности в жилье всего населения, а также потребности в жилье платежеспособных граждан фактический спрос, реализуемый на рынке жилья и жилищного строительства, ограничен. Это говорит о том, что, с одной стороны, граждане, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, не могут их улучшить путем покупки или строительства жилья, а с другой стороны, не все граждане с наиболее высокими доходами могут или хотят реализовать свою потребность в жилье на рынке жилья и жилищного строительства.

Структура фактического спроса на жилье свидетельствует о том, что в основном граждане улучшают жилищные условия путем приобретения жилья на вторичном рынке, то есть за счет существующего жилищного фонда. Оценка потребности в новом жилищном фонде требует детального анализа сбалансированности жилищного фонда относительно структуры домохозяйств по их размеру и уровню доходов на уровне конкретных поселений.