



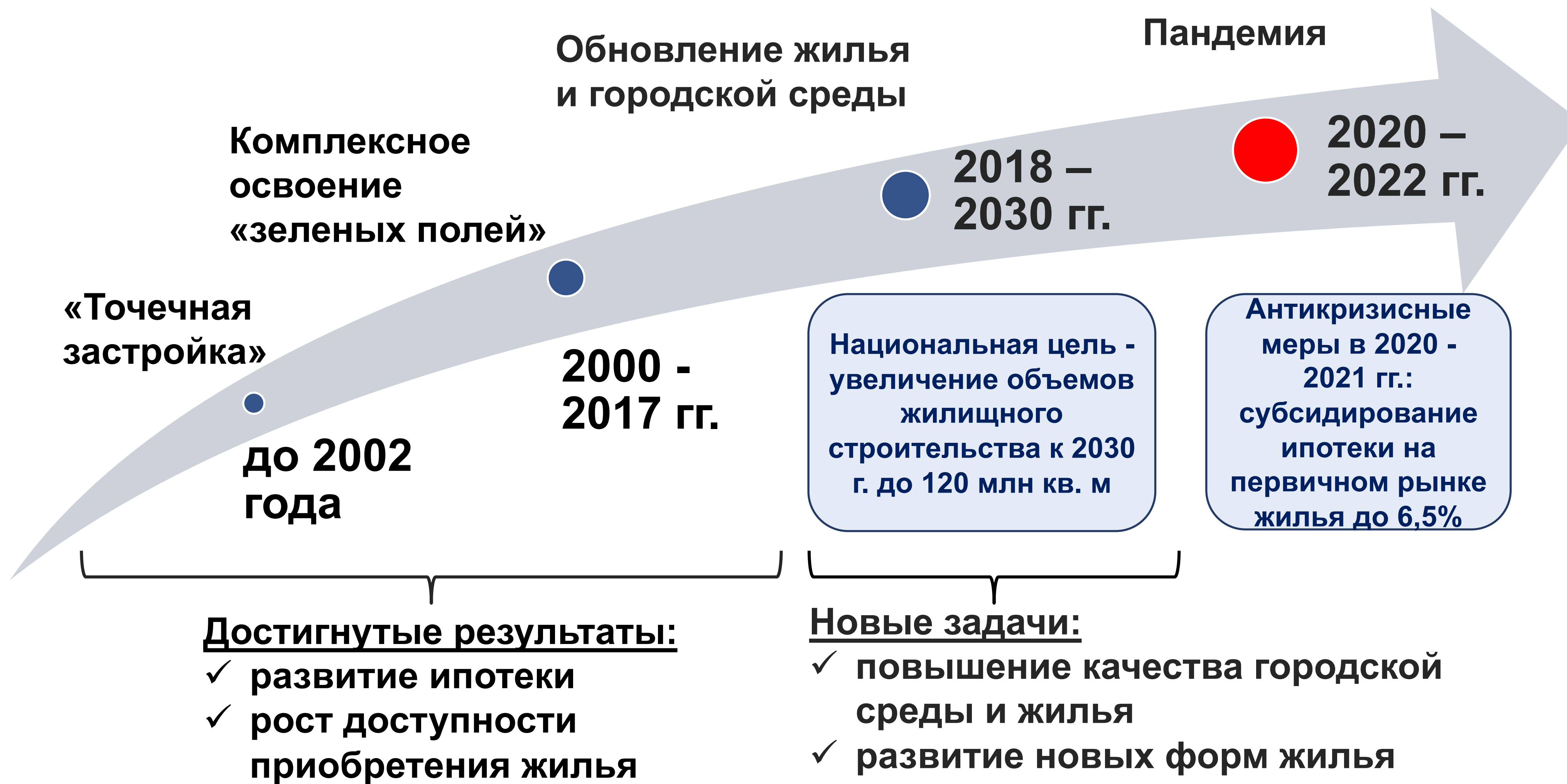
ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

«Жилищное строительство, ипотека и доступность жилья в условиях пандемии»

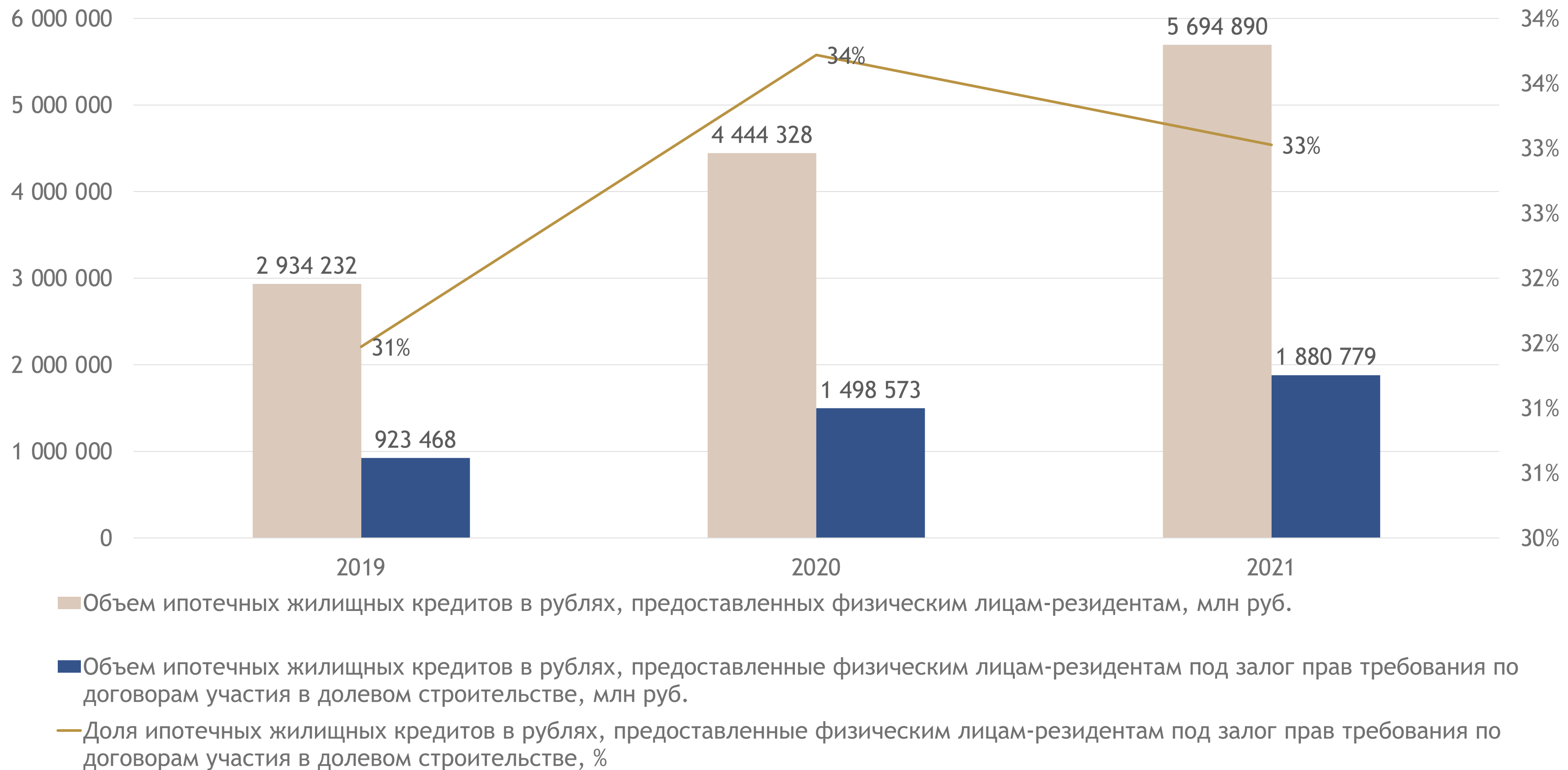
Н. Б. Косарева,
президент Фонда «Институт экономики города», к.э.н.

17 февраля 2022 г.

Достигнутые результаты и новые вызовы в градостроительной и жилищной сфере в России



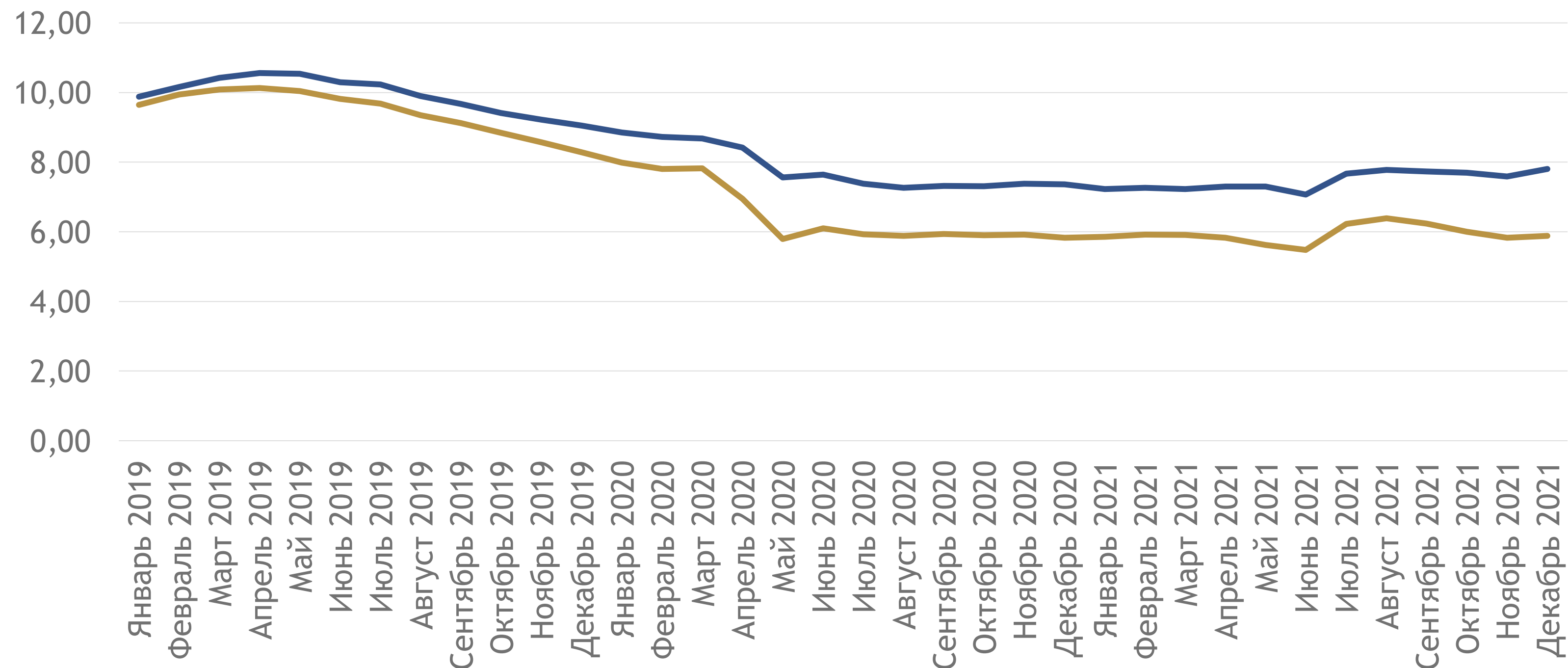
Динамика объемов предоставления ипотечных кредитов всего и под залог прав требования по ДДУ, Российская Федерация, 2019 - 2021 гг., %



Источник: Банк России



Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, Российская Федерация, 2019-2021 гг., %



Средневзвешенные ставки по ТОП-20 банкам по данным ДОМ.РФ, %

Дата	Новостройка	Льготная ипотека	Вторичный рынок
30.12.21	9,58	5,87	9,62
13.02.22	10,49	5,89	10,58

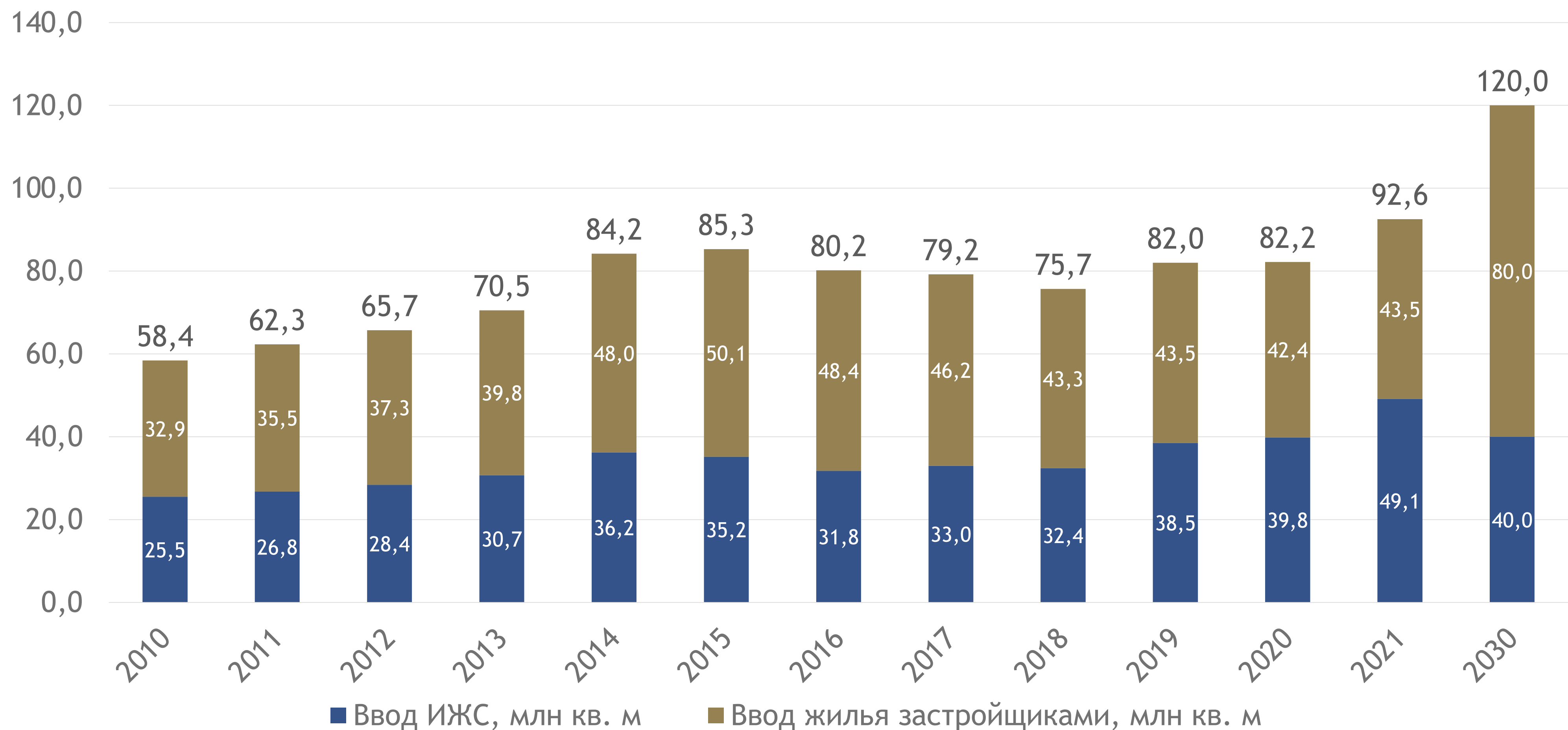
— Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, %

— Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, предоставленным физическим лицам-резидентам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, %

Источник: Банк России, ДОМ.РФ. Доступ по ссылке: [https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/?filter_ff\[SECTION_ID\]=859&set_filter=Y](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/?filter_ff[SECTION_ID]=859&set_filter=Y)



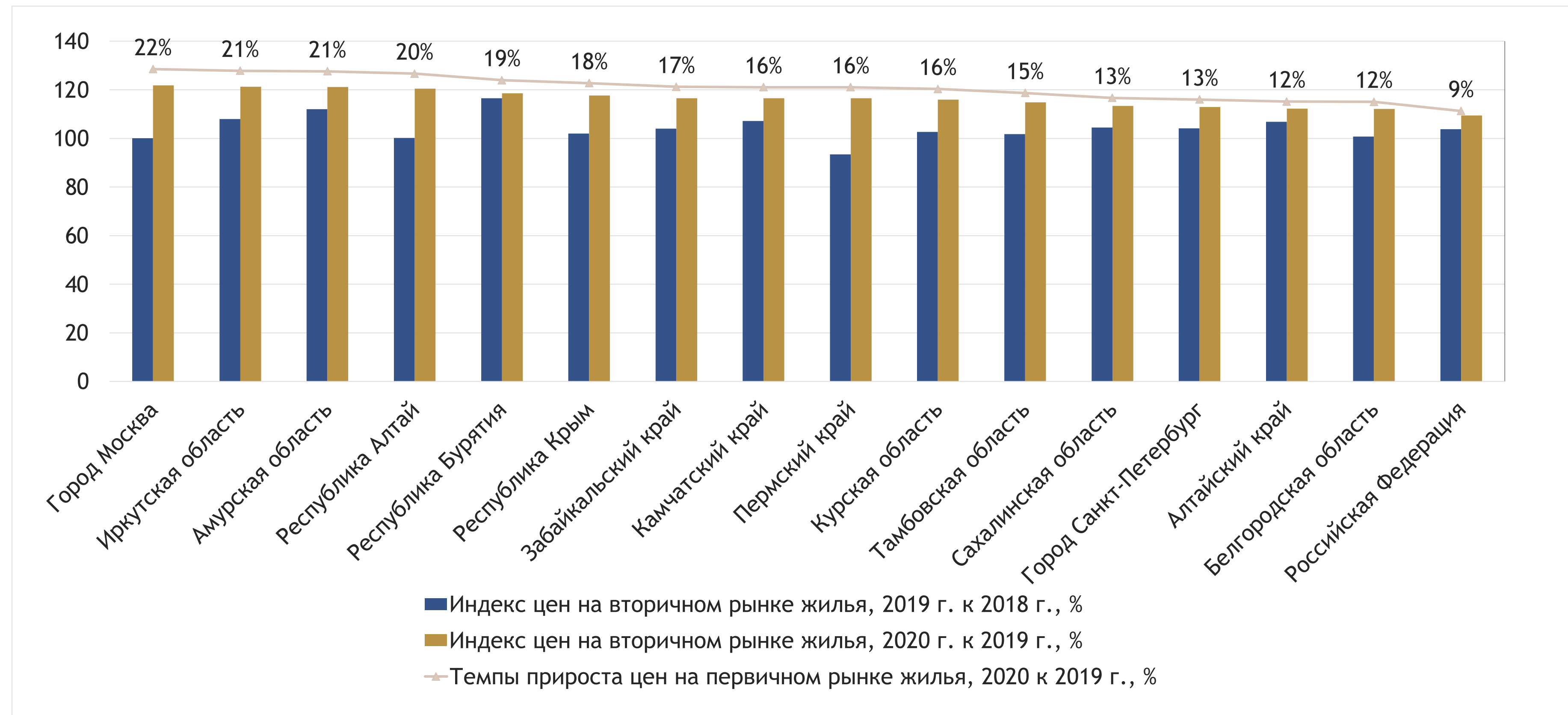
Динамика объемов ввода жилья в России в 2010 - 2021 гг. и планируемые показатели на период до 2030 г.



Источник: 2010 - 2021 - данные Росстата, 2030 - данные Национального проекта "Жилье и городская среда"



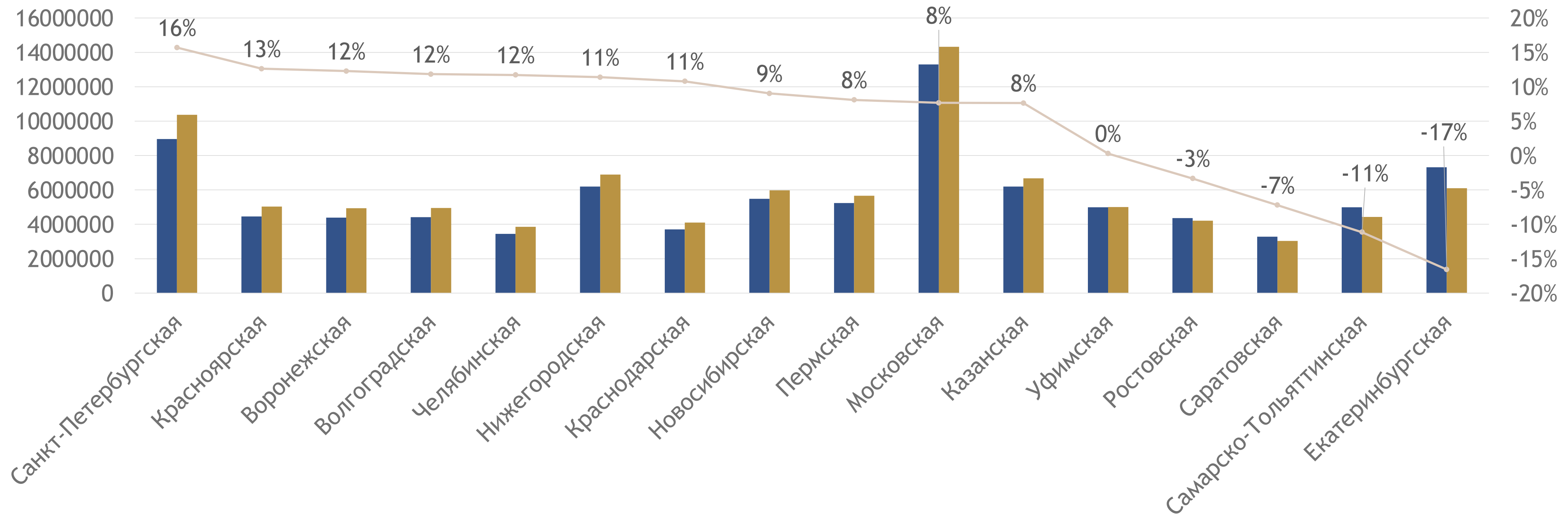
Индекс цен на первичном рынке жилья в субъектах Российской Федерации за 2019-2020 гг. с максимальными темпами прироста в 2020 г., % к предыдущему году



Источник: Росстат



Полная стоимость медианной квартиры на первичном рынке жилья, включая проценты по ипотеке за весь период погашения, январь - октябрь 2020 года

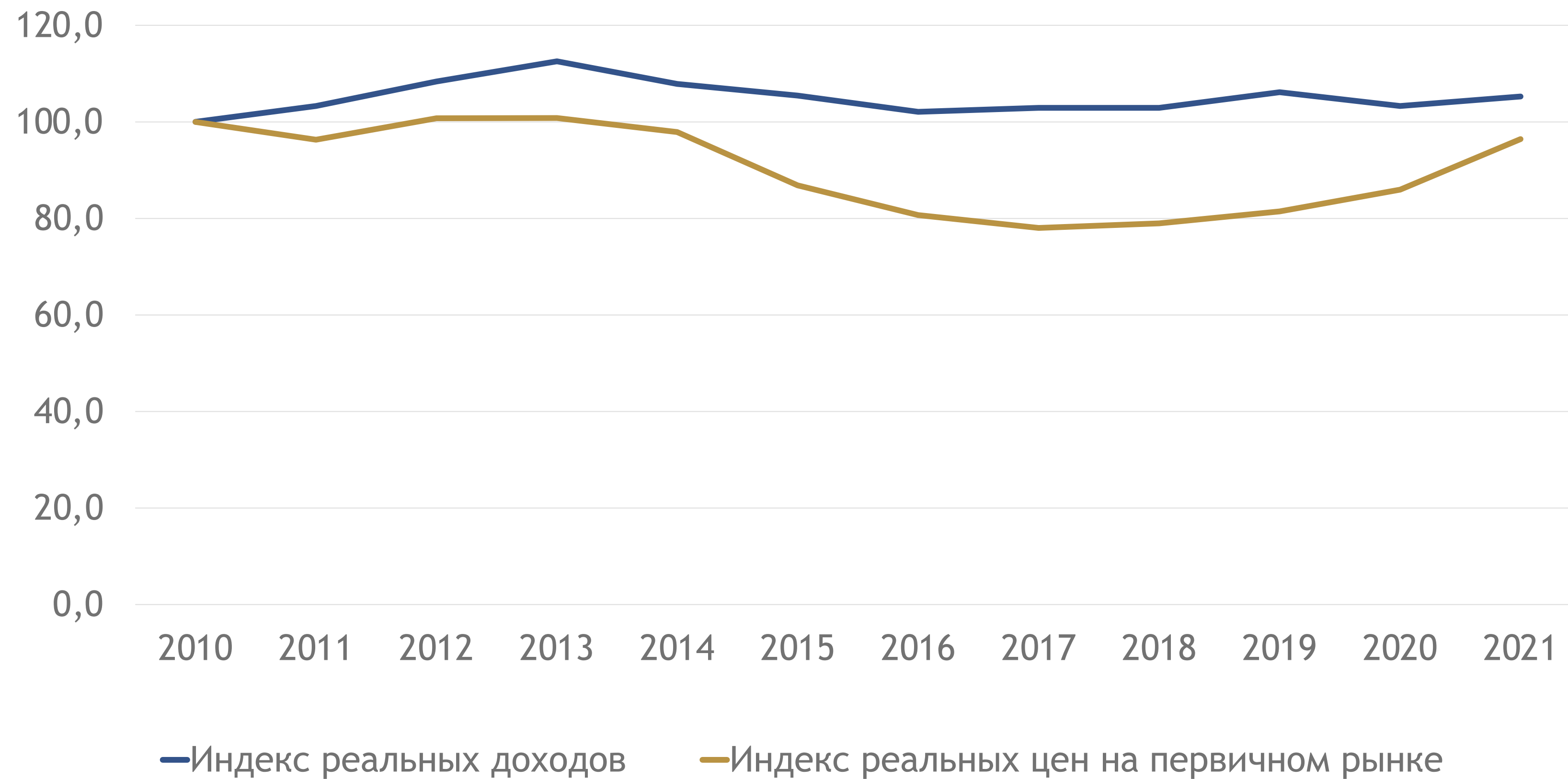


- Полная стоимость медианной квартиры на первичном рынке, включая проценты по ипотеке за весь период погашения, январь 2020 г., руб.
- Полная стоимость медианной квартиры на первичном рынке, включая проценты по ипотеке за весь период погашения, октябрь 2020 г., руб.
- Прирост полной стоимости медианной квартиры на первичном рынке, включая проценты по ипотеке за весь период погашения, в окт. 2020 года по сравнению с янв. 2020 года, %

Источник: Доступность жилья и корона-кризис в крупнейших российских и зарубежных городских агломерациях. Фонд «Институт экономики города», Москва 2020 г. Доступ по ссылке: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/korona-krizis_otchet.pdf



Индексы реальных цен на жилье и реальных среднедушевых доходов населения в целом по России в 2010 - 2021 гг., %*



* За 2021 г. индекс реальных цен рассчитан по данным за 1-3 кв. 2021 г.



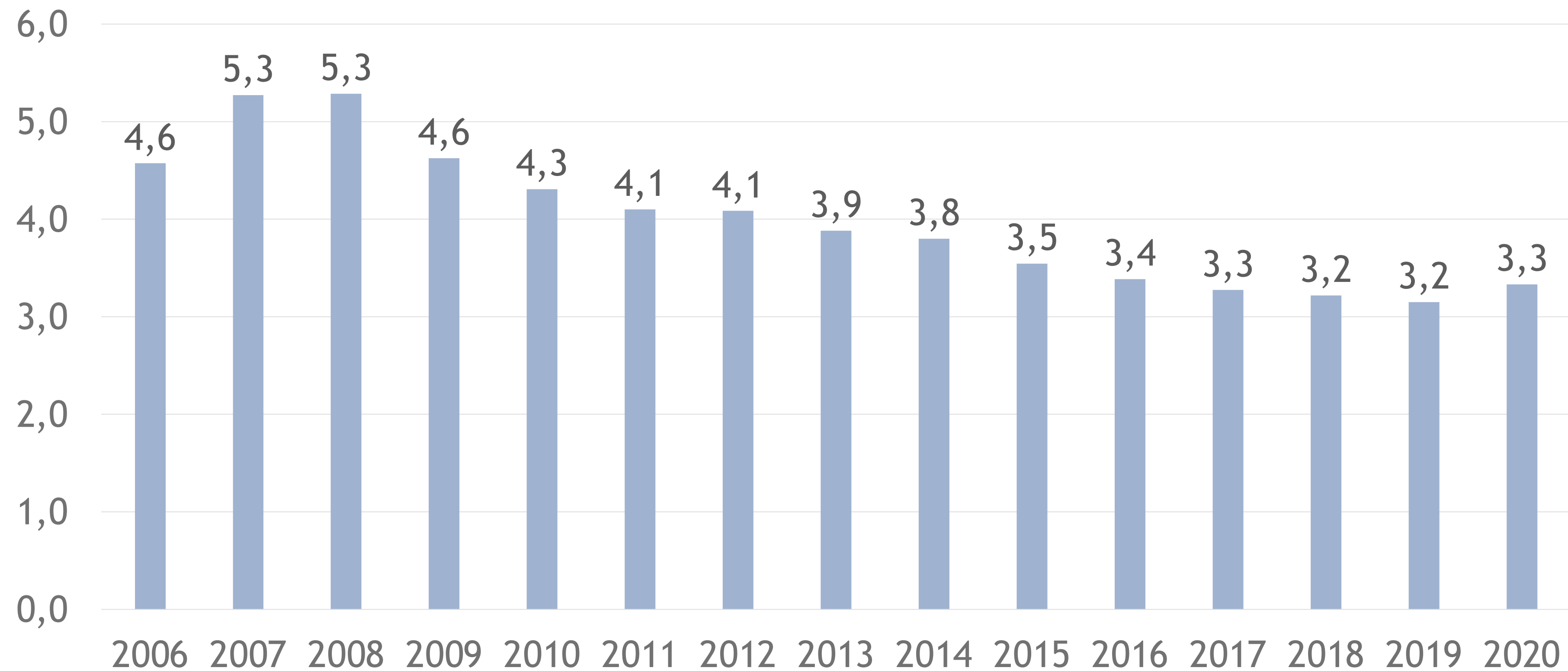
Международная классификация рынков жилья по значению коэффициента доступности жилья (КДЖ)

КАТЕГОРИЯ РЫНКА ПО УРОВНЮ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ	ЗНАЧЕНИЕ КДЖ
Жилье доступно (affordable)	До 3 лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет

Источник:
<http://www.demographia.com/dhi.pdf>



Коэффициент доступности жилья по Российской Федерации, 2006 - 2020 гг.



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Коэффициенты доступности жилья в 17 крупнейших российских агломерациях

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	3 кв. 2021 г. (оценка)
1	Челябинская	2,3	2,3	2,2	2,4
2	Самарско-Тольяттинская	2,5	2,5	2,5	2,5
3	Екатеринбургская	2,1	2,2	2,5	2,6
4	Саратовская	2,4	2,4	2,4	2,8
5	Ростовская	2,4	2,4	2,5	2,8
6	Нижегородская	2,2	2,2	2,4	2,8
7	Волгоградская	2,7	2,7	2,7	3,0
8	Пермская	2,3	2,6	2,8	3,1
9	Воронежская	2,1	2,2	2,4	3,1
10	Новосибирская	2,6	2,7	3,0	3,1
11	Красноярская	2,8	3,1	3,3	3,3
12	Уфимская	2,7	2,8	3,0	3,4
13	Краснодарская	1,9	2,1	2,2	3,9
14	Владивостокская	2,7	3,4	3,8	4,0
15	Казанская	3,1	3,4	3,5	4,1
16	Московская	4,0	4,2	4,2	5,4
17	Санкт-Петербургская	4,1	4,0	4,6	5,5
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации		2,5	2,6	2,7	3,1
Количество агломераций с доступным жильем		14	12	10	6

* Агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за 3 квартал 2021 года. Красным цветом выделены значения КДЖ, которые по международной классификации относятся к категориям рынков, где жилье не очень доступно, приобретение жилья серьезно осложнено или жилье существенно недоступно. Остальные значения КДЖ относятся к категории рынков, где жилье доступно.

Источник: Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2020 - 2021 гг. Фонд «Институт экономики города», Москва, 2021 г. Доступ по ссылке:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_aglomeracijah_v_2021_godu.pdf



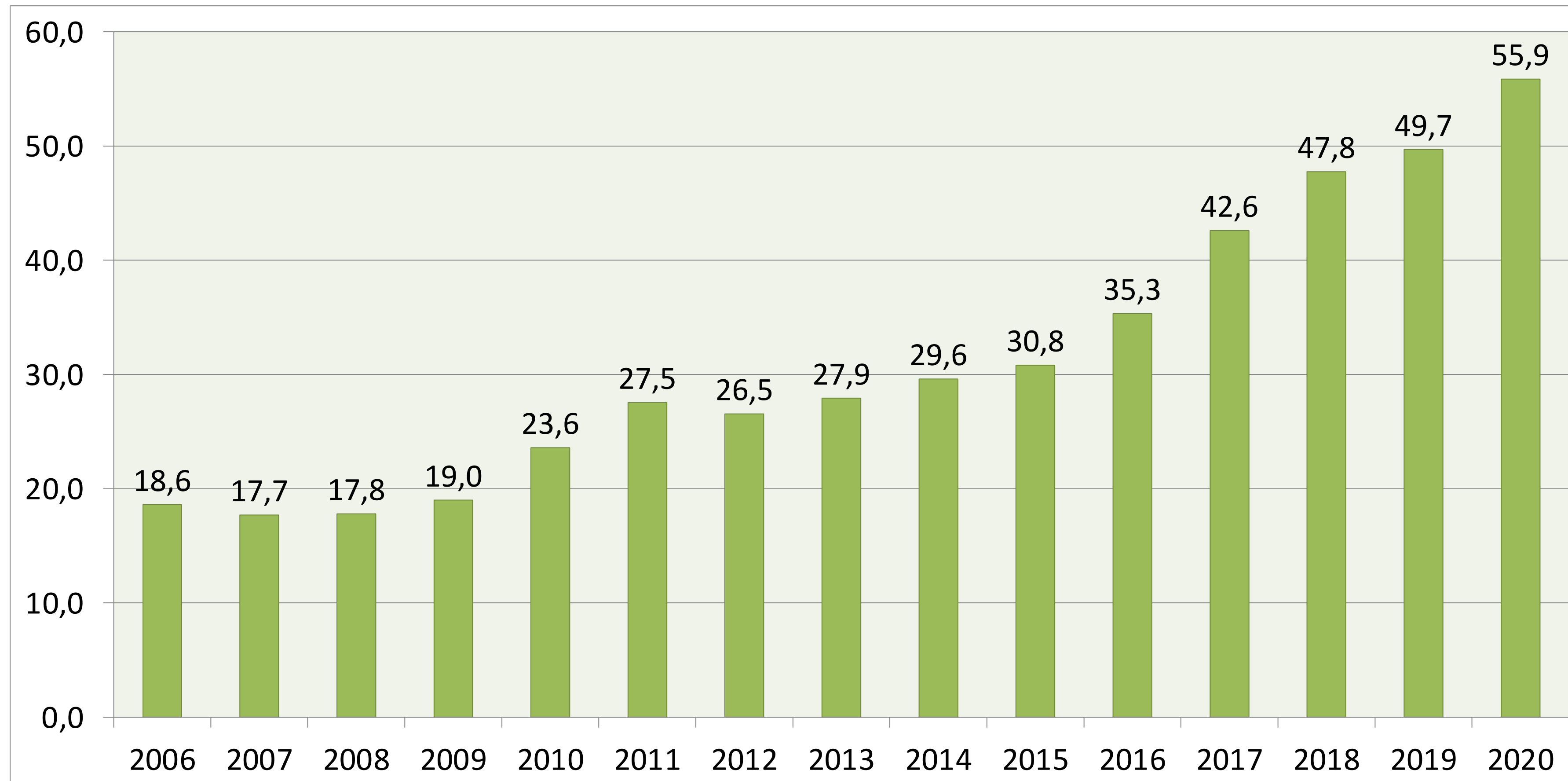
Коэффициент доступности жилья в отдельных зарубежных городских агломерациях в 2018-2020 г.

ГОРОДСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ	КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Нью-Йорк	5,5	5,4	5,9
Лондон	8,3	8,2	8,6
Сингапур	4,6	4,6	4,7
Гонконг	20,9	20,8	20,7
Торонто	8,3	8,6	9,9
Дублин	4,8	4,7	5,4

Источник: Cox W., Pavletich H. (2019-2021). Demographia international housing affordability.
URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>



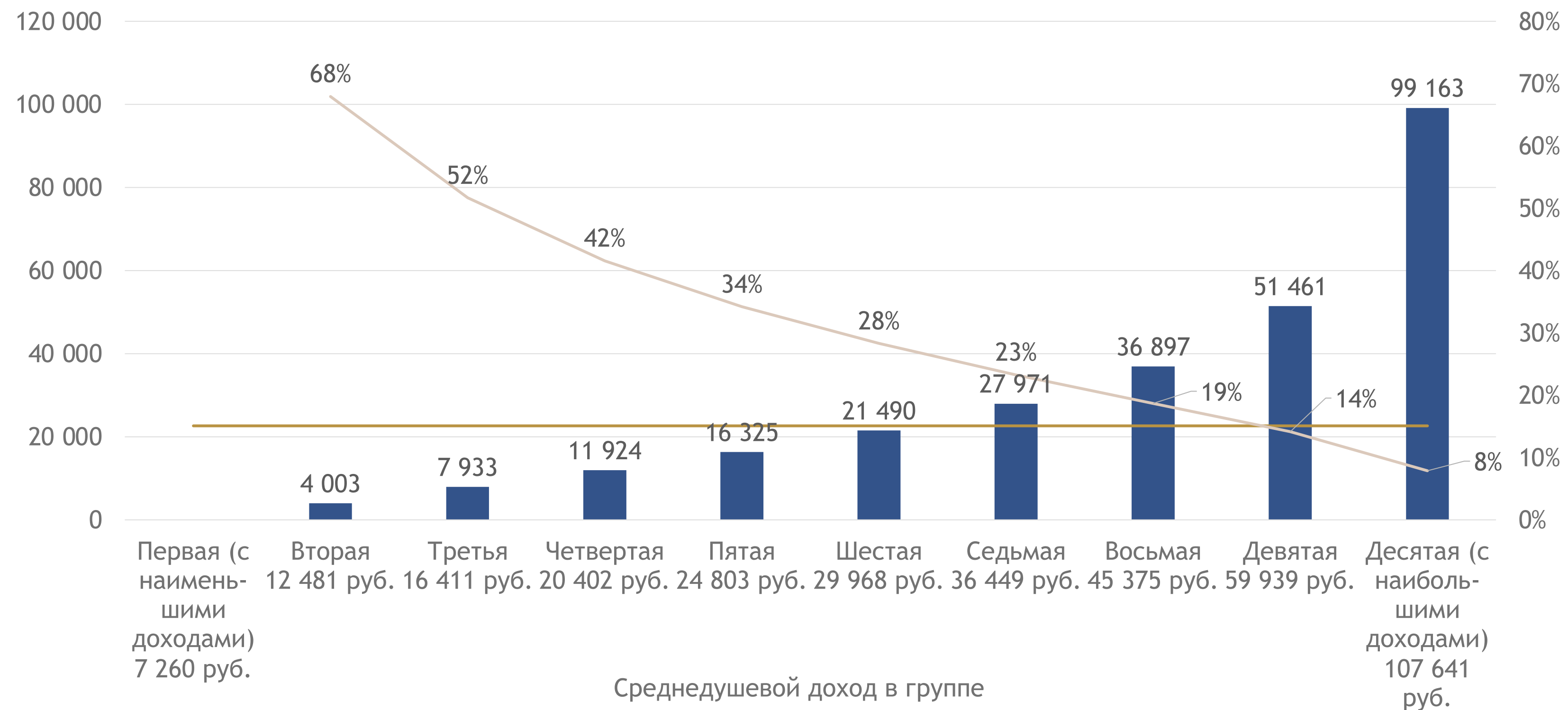
Доля семей, которым доступно приобретение жилья с ипотекой, Российская Федерация, 2006 - 2020 гг., %



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

Доступность приобретения жилья с ипотекой для разных доходных групп населения в 2020 году

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



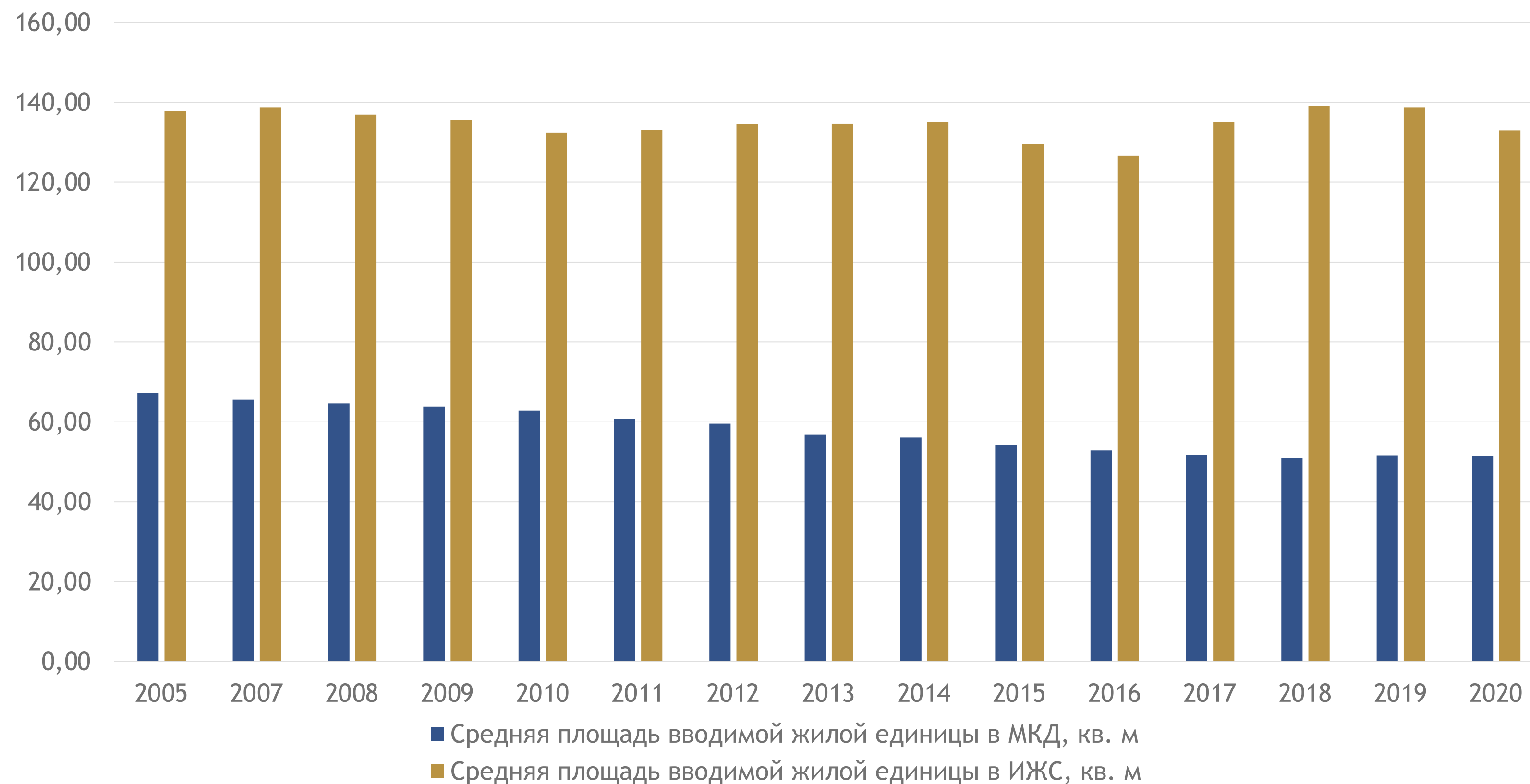
Приобретение квартиры 54 кв. м, размер семьи - 3 чел., ставка - 7,7%, LTV - 70%, срок - 219,5 мес.

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

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



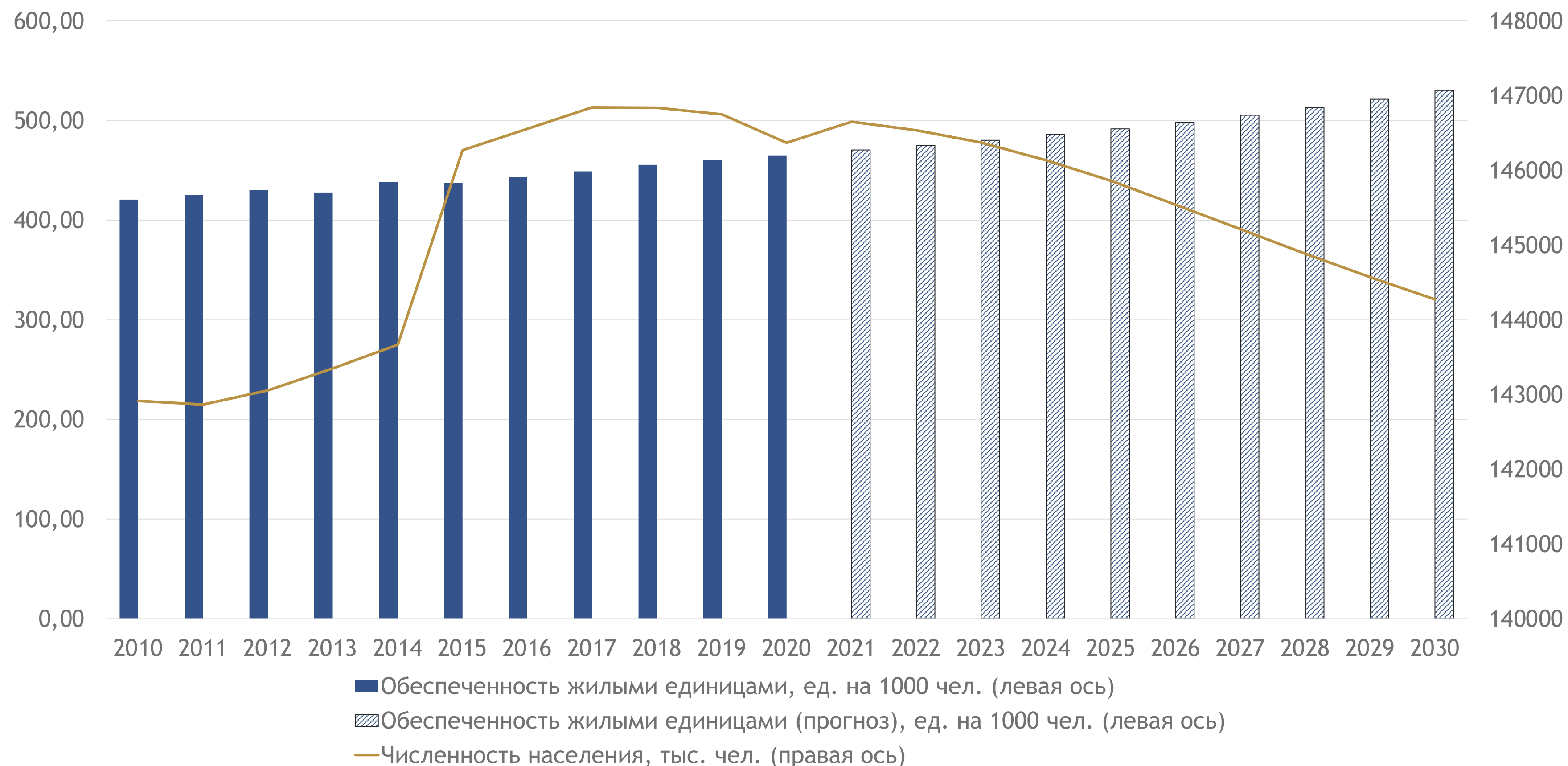
Средний размер строящихся жилых единиц, 2005 - 2020 гг.



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата



Количество жилых единиц на 1000 чел.



Среднее количество жилых единиц на 1 домохозяйство (семьи и одиноко проживающие граждане):

2020 г. - **1,08** (средний размер д/х - 2,33),

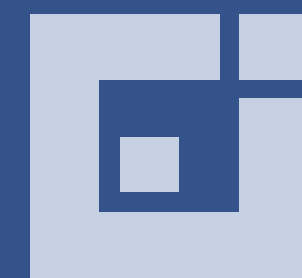
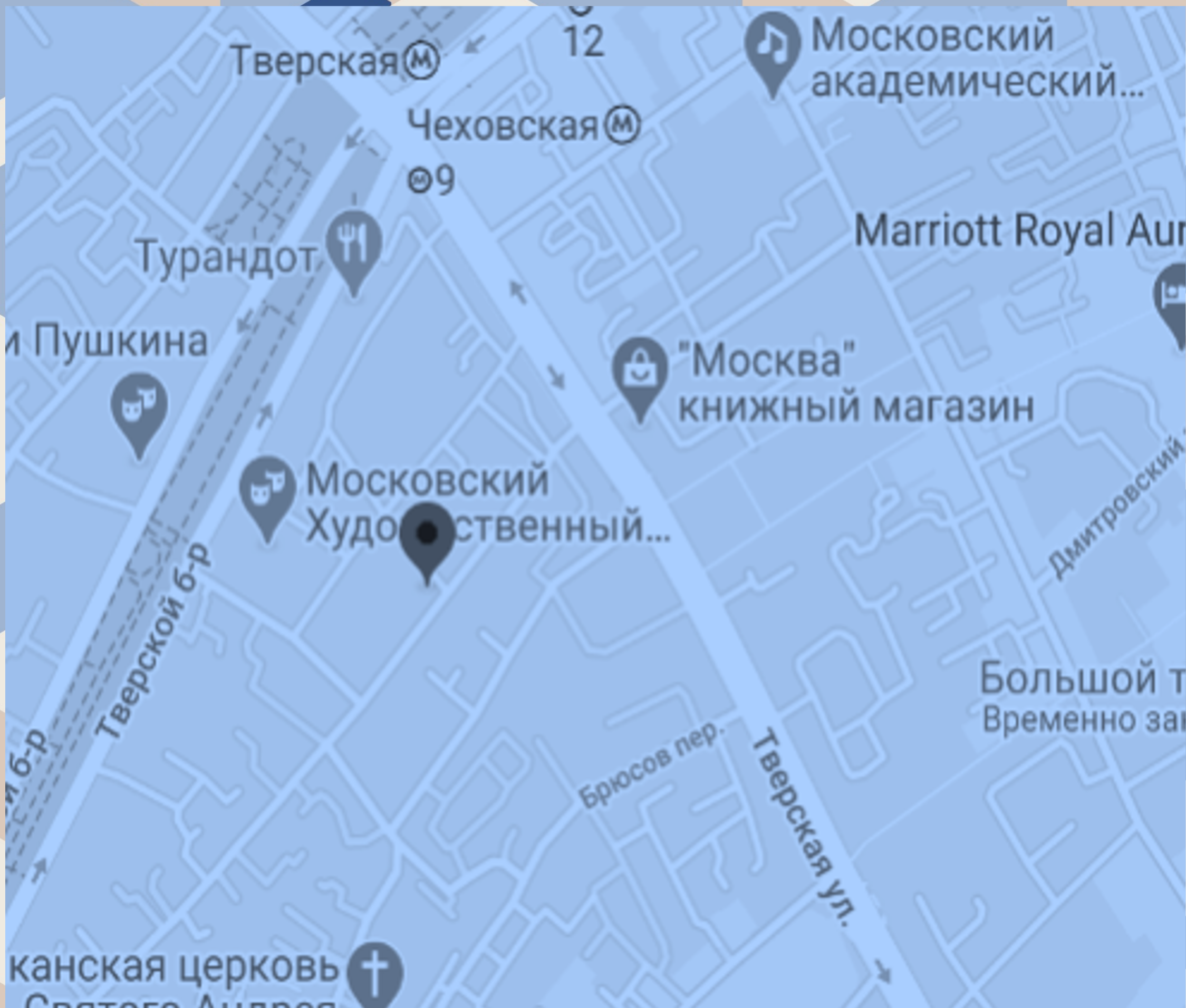
2030 - **1,2** (средний размер д/х - 2,26, средний размер жилой единицы на уровне 2020 г.)

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата, демографический прогноз Росстата до 2035 г.

(средний вариант) - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/progn1.xls>

Объем ввода жилья: 2010 - 2021 гг. по данным Росстата, 2022 - 2030 гг. - показатели национального проекта «Жилье и городская среда. Средний размер д/х - оценка Института экономики города





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

