



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

# ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ, ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ И РЕГИОНАХ РОССИИ

Татьяна Полиди,  
вице-президент Фонда «Институт экономики города»

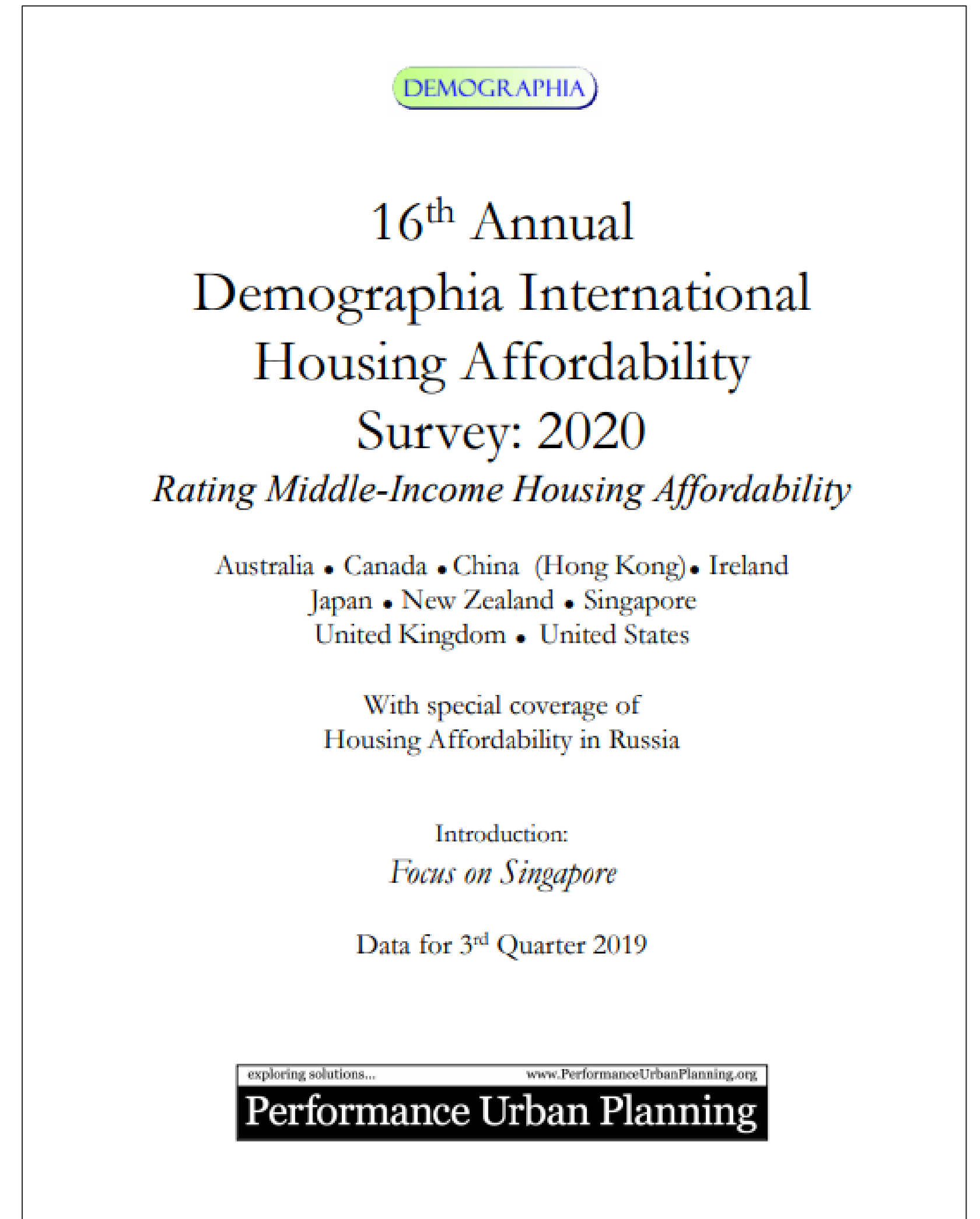
Москва, 2024

# Понятия "доступность жилья" и "доступное жилье": экономический смысл и сферы применения в международной практике



# В 2017 г. Фондом «Институт экономики города» разработана методика оценки доступности жилья в городских агломерациях России

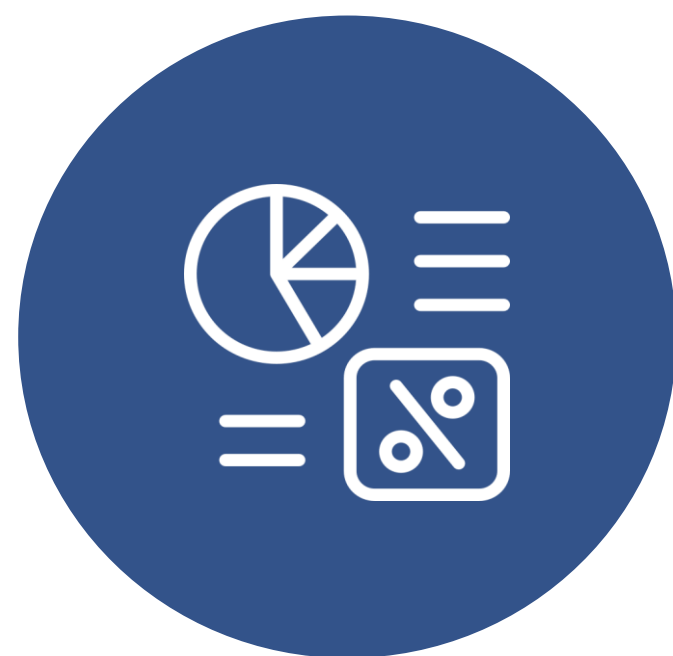
- В строгом понимании доступность жилья можно измерять только на локальных рынках жилья, границы которых обычно определяются границами города или агломерации
- ИЭГ ведет мониторинг в отношении 17 крупнейших городских агломераций с населением более 1 млн чел.
- КДЖ для агломераций рассчитывается делением медианной цены квартиры и медианного дохода домохозяйства в соответствии с методикой, принятой UN Habitat
- Ведущим международным изданием, в котором ежегодно публикуются показатели КДЖ в более чем 300 агломерациях мира, является **Demographia Housing Affordability Survey**, который выпускается уже более 20 лет. **В 2020 г. оценки Фонда «Институт экономики города» также включались в данный сборник.**



# С 1998 г. ИЭГ ведется мониторинг среднего уровня доступности жилья в стране и в региональном разрезе

Показатели доступности жилья, оцениваемые ИЭГ

Исследование доступно по ссылке:



Коэффициент доступности жилья (КДЖ)



Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м (ДС)



Индекс доступности приобретения жилья (ИДПЖ)

Оценка для городов, агломераций, регионов и России

Оценка для регионов и России  
Учтены условия ипотечного кредитования

## Источники данных

Помимо традиционных:

- Росстат
- Банк России

Настоящее исследование включает данные:



Данные о средних ценах на жилье и средних заработных платах в 734 малых, средних, больших и крупнейших городах России



Данные о медианных ценах предложения жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России

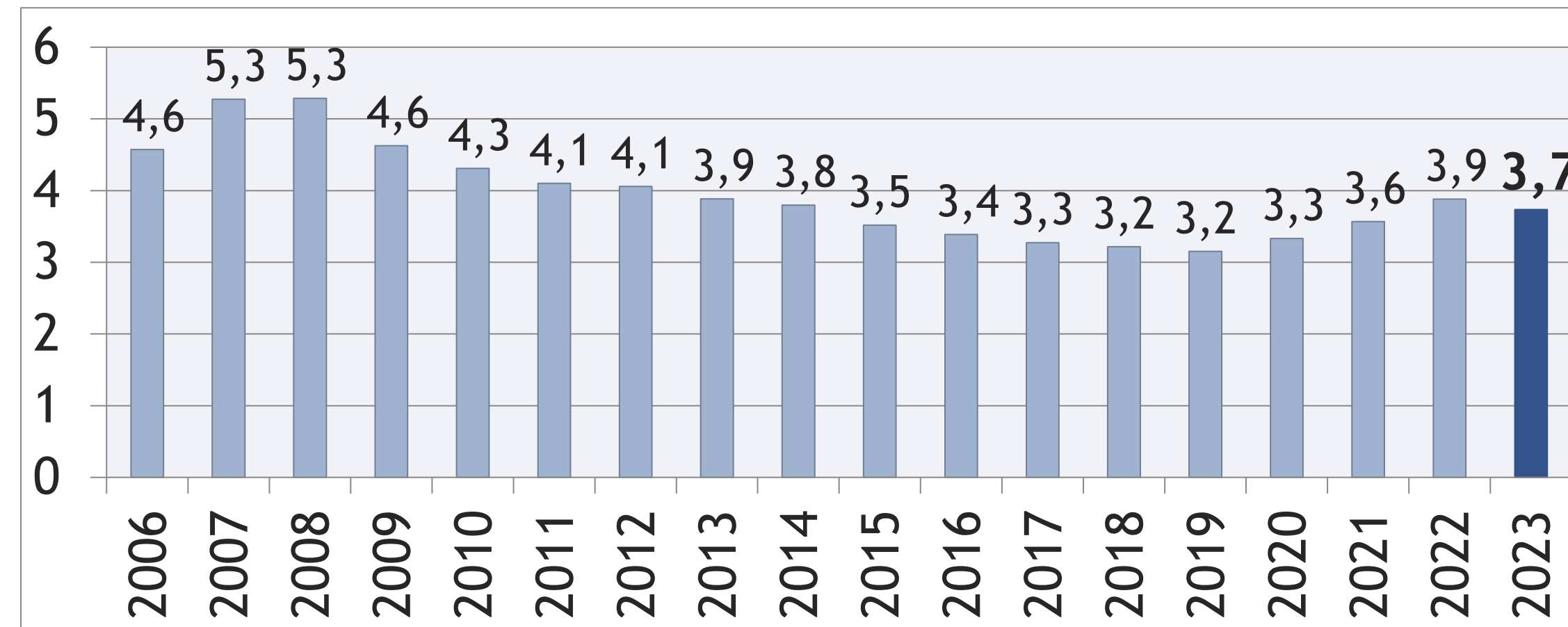


**Доступность жилья в  
регионах и в России в целом  
в 2006-2023 гг.**

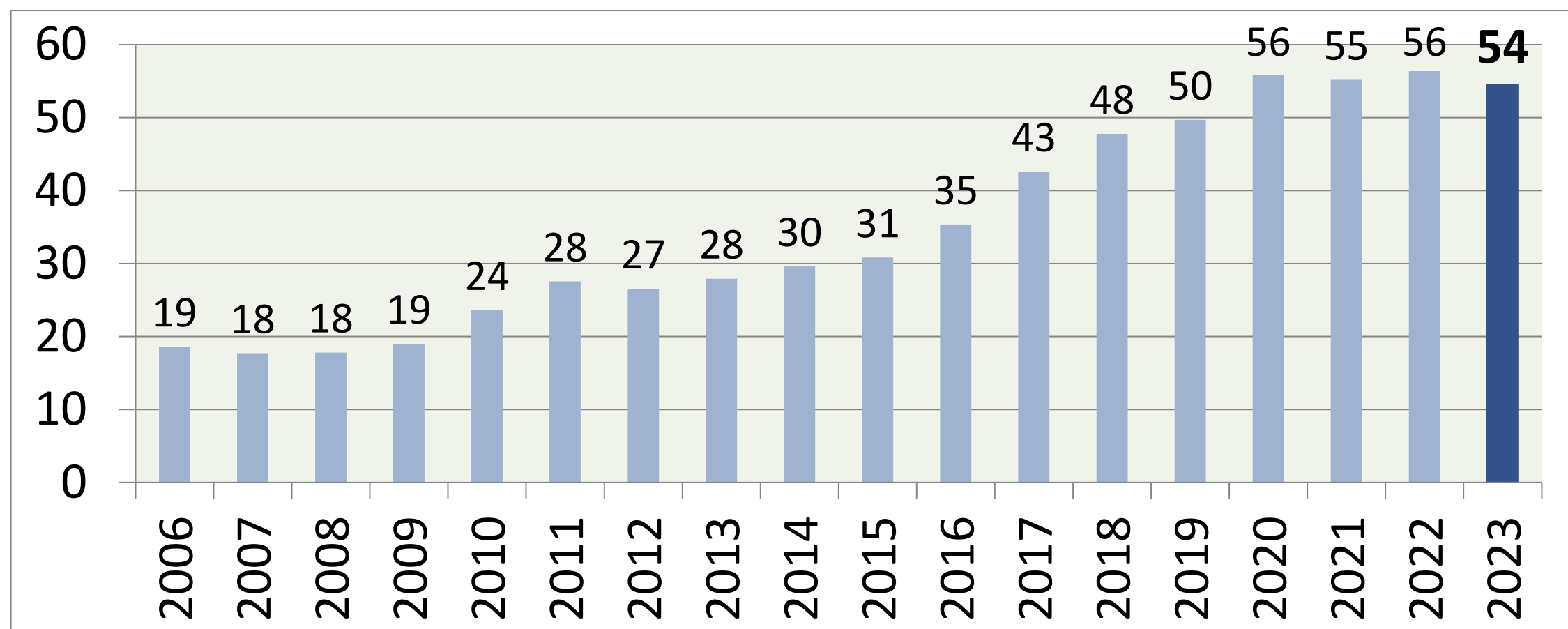
# В 2009-2019 гг. в целом по России наблюдался устойчивый рост фундаментальной доступности жилья, в 2020 г. направление тренда изменилось на снижение

## КДЖ по России в целом

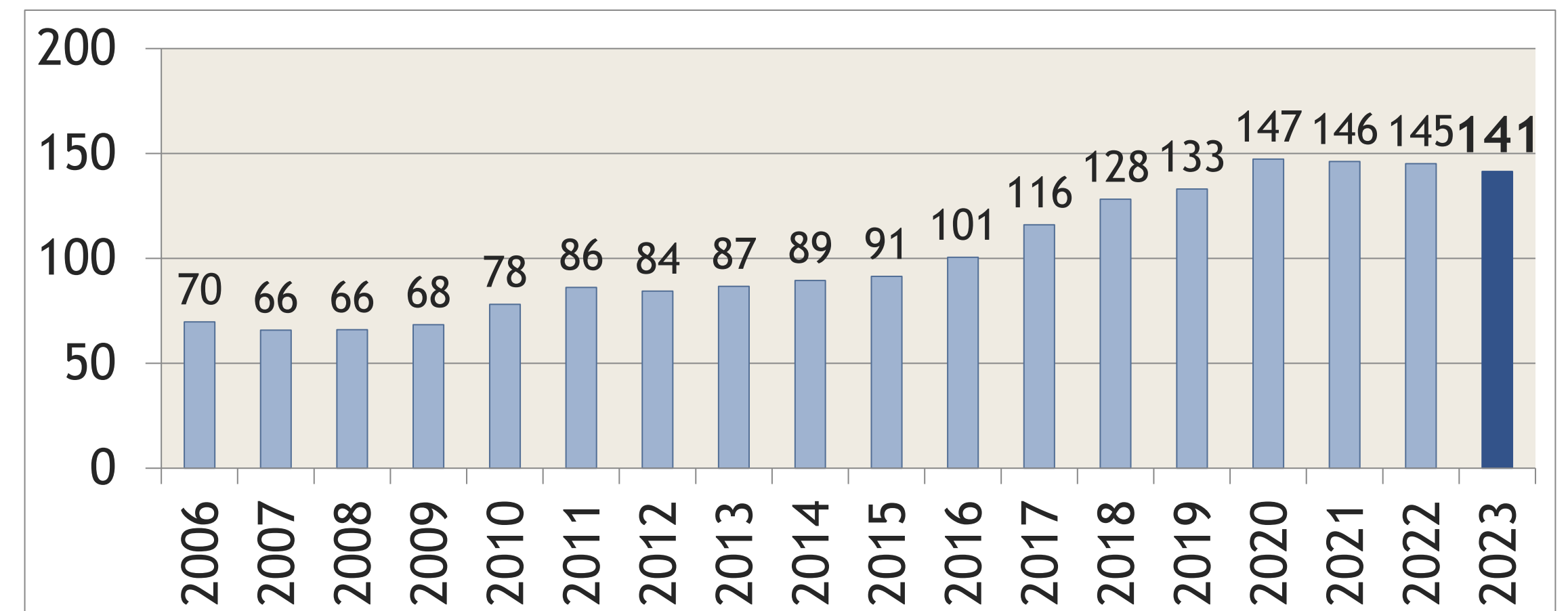
Фундаментальная доступность жилья в среднем по России снижается с 2020 г., а доступность покупки жилья с ипотекой сокращается, но незначительно



## ДС по России в целом



## ИДПЖ по России в целом



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

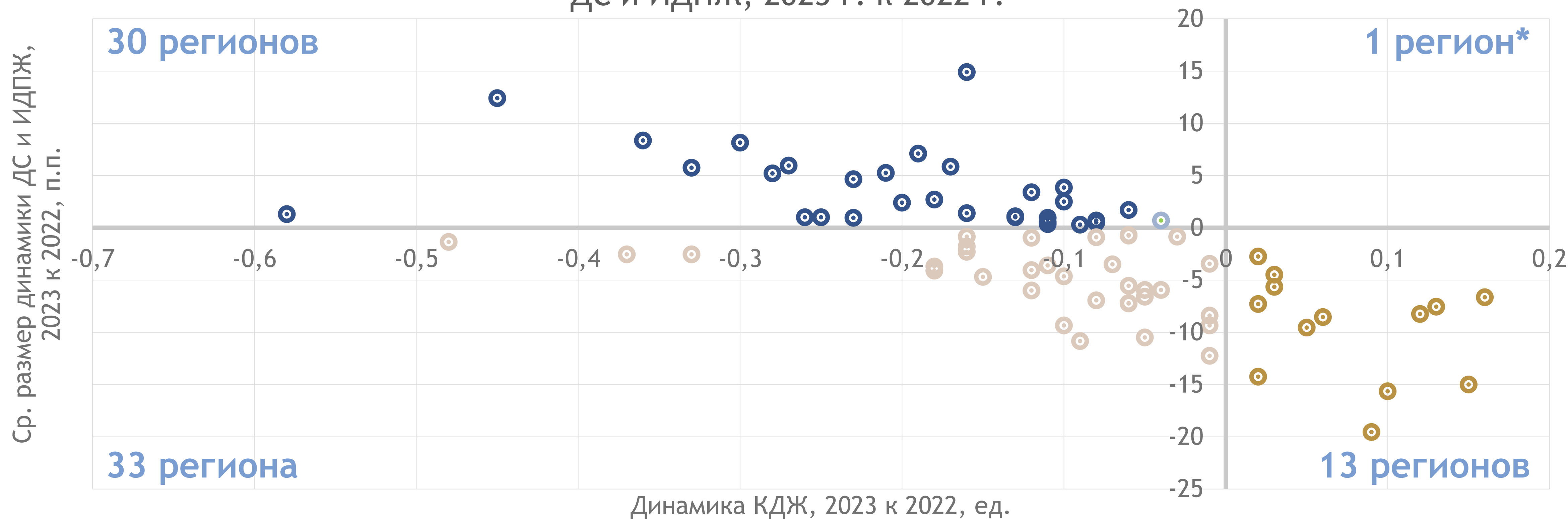
При интерпретации коэффициента доступности жилья используется следующая международная классификация рынков жилья по уровню доступности

Категория рынка по уровню доступности жилья	Значение КДЖ
Жилье доступно (affordable)	До 3 лет включительно
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет включительно
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет включительно
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет



В 30 регионах фундаментальная доступность жилья и доступность покупки жилья с ипотекой увеличились в 2023 г., а в 33 регионах доступность покупки жилья с ипотекой снизилась, несмотря на рост фундаментальной доступности жилья: важно оценивать комплекс показателей

Регионы России по уровню динамики показателей КДЖ, ДС и ИДПЖ, 2023 г. к 2022 г.



- Рост доступности жилья по КДЖ и ДС, ИДПЖ
- Падение доступности жилья по КДЖ и ДС, ИДПЖ
- Рост доступности жилья по КДЖ, падение по ДС, ИДПЖ
- Падение доступности жилья по КДЖ, рост ИДПЖ, ДС без изм.\*



\*Ямало-Ненецкий АО, являющийся лидером по большинству рассматриваемых показателей доступности жилья и ипотеки, в котором значение КДЖ снизилось, значение ИДПЖ выросло, а значение ДС практически не изменилось  
 Источник: расчёты Института экономики города по данным Росстата и Банка России





**Доступность жилья в 17  
крупнейших агломерациях в  
2010-2023 гг.**

# КДЖ в медианной агломерации - «Жилье не очень доступно», при этом в 9 агломерациях доступность жилья снизилась в 2010-2023 гг., а в 2 увеличилась значительно и в 6 незначительно

№	Агломерация	КДЖ (2010 г.)	КДЖ (2023 г.)	КДЖ 2010 к 2023 гг., %	Тенденция 2010-2023 гг.
1	Пермская	2,50	3,59	44,0	Значительное снижение доступности жилья
2	Челябинская	3,05	3,59	17,8	Значительное снижение доступности жилья
3	Казанская	3,91	4,52	15,6	Значительное снижение доступности жилья
4	Красноярская	3,49	4,01	15,0	Незначительное снижение доступности жилья
5	Волгоградская	3,78	3,98	5,3	Незначительное снижение доступности жилья
6	Краснодарская	3,15	3,30	4,8	Незначительное снижение доступности жилья
7	Саратовская	3,42	3,55	3,7	Незначительное снижение доступности жилья
8	Нижегородская	3,12	3,23	3,5	Незначительное снижение доступности жилья
9	Московская	4,69	4,75	1,3	Незначительное снижение доступности жилья
10	Екатеринбургская	2,90	2,90	-0,2	Незначительное повышение доступности жилья
11	Самарско-Тольяттинская	3,39	3,24	-4,5	Незначительное повышение доступности жилья
12	Воронежская	3,47	3,28	-5,2	Незначительное повышение доступности жилья
13	Уфимская	3,34	3,14	-6,0	Незначительное повышение доступности жилья
14	Новосибирская	3,84	3,46	-9,8	Незначительное повышение доступности жилья
15	Владивостокская	3,99	3,52	-12,0	Незначительное повышение доступности жилья
16	Санкт-Петербургская	5,98	4,93	-17,6	Значительное повышение доступности жилья
17	Ростовская	4,11	3,04	-26,1	Значительное повышение доступности жилья
<b>КДЖ в медианной агломерации</b>		<b>3,47</b>	<b>3,52</b>	<b>1,44</b>	<b>Незначительное снижение доступности жилья</b>

# Оценки КДЖ демонстрируют снижение фундаментальной доступности жилья в медианной агломерации (жилье не очень доступно) и в каждой из 17 агломераций в 2018–2023 гг.

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

# Оценки КДЖ с использованием данных Яндекс Недвижимость о медианных ценах на жилье демонстрируют такой же уровень фундаментальной доступности жилья в медианной агломерации и снижение показателя в 2018–2023 гг. (только по Московской агломерации практически без изменений)

КДЖ в 17 крупнейших городских агломерациях России в 2018 - 2023 гг., данные о ценах на жилье Яндекс и ИЭГ по данным из открытых источников

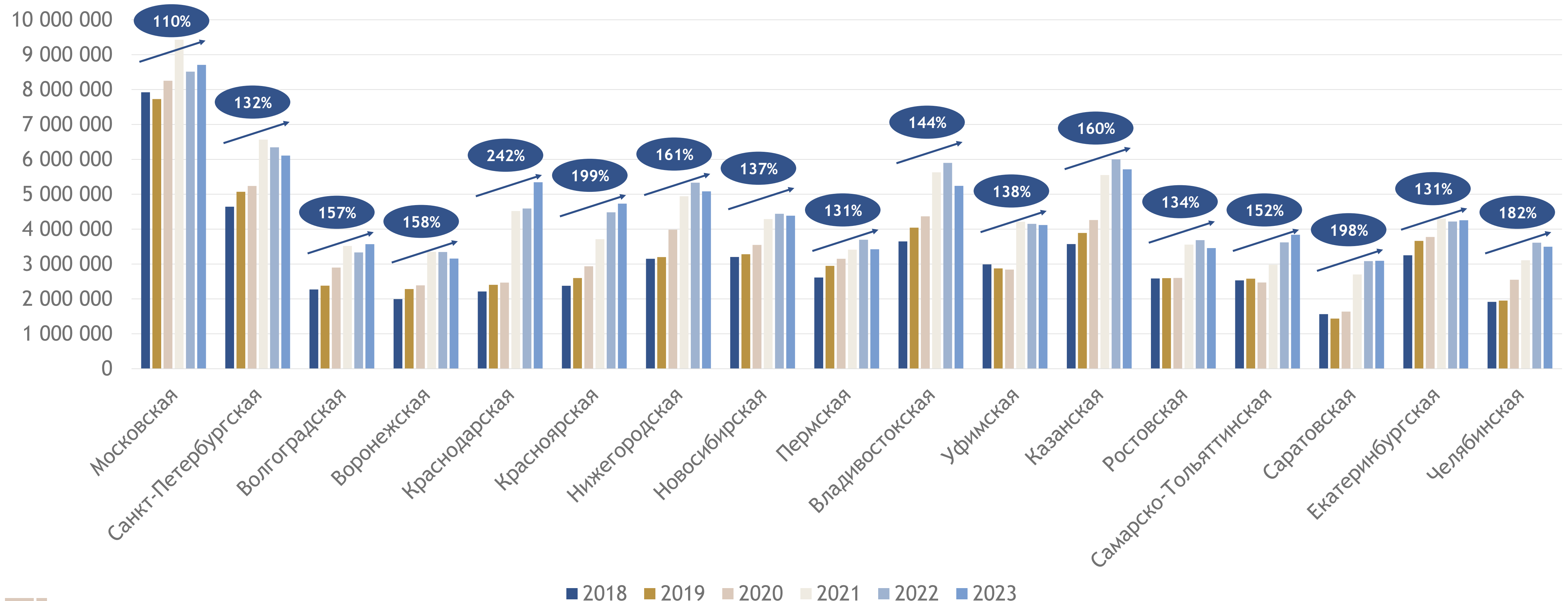
№	Агломерация	2018 г., ед.		2023 г., ед.		Прирост 2023 к 2018, %	
		Цены - Яндекс	Цены - оценка ИЭГ	Цены - Яндекс	Цены - оценка ИЭГ	Цены - Яндекс	Цены - оценка ИЭГ
1	Воронежская	2,1	2,1	3,0	3,3	43%	57%
2	Ростовская	2,6	2,4	3,1	3,0	19%	25%
3	Екатеринбургская	2,4	2,0	3,2	2,9	33%	45%
4	Саратовская	2,5	2,3	3,3	3,5	32%	52%
5	Челябинская	2,4	2,3	3,3	3,6	38%	57%
6	Нижегородская	2,5	2,1	3,3	3,2	32%	52%
7	Волгоградская	2,8	2,7	3,4	4,0	21%	48%
8	Пермская	2,6	2,3	3,4	3,6	31%	57%
9	Новосибирская	2,8	2,4	3,5	3,5	25%	46%
10	Уфимская	3,0	2,7	3,5	3,1	17%	15%
11	Краснодарская	2,2	1,9	3,5	3,3	59%	74%
12	Самарско-Тольяттинская	2,8	2,4	3,5	3,2	25%	33%
13	Владивостокская	3,3	2,6	4,0	3,5	21%	35%
14	Красноярская	2,8	2,6	4,0	4,0	43%	54%
15	Казанская	3,2	2,7	4,2	4,5	31%	67%
16	Московская	4,6	3,4	4,4	4,7	-4%	38%
17	Санкт-Петербургская	4,2	3,9	4,5	4,9	7%	26%
<b>КДЖ в медианной агломерации</b>		<b>2,8</b>	<b>2,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>25%</b>	<b>46%</b>

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о среднедушевых доходах населения, медианных среднедушевых доходах населения, среднемесячной номинальной начисленной заработной плате работников и открытым данным о предложениях жилья на продажу, а также данным о медианных ценах предложения Яндекс Недвижимость.



# Реальные медианные цены на жилье в новостройках возросли в 2018-2019 гг. во всех 17 агломерациях, в 10 агломерациях рост составил более 50%, в 4 - практически двукратный рост

Медианные цены на рынке новостроек в ценах 2018 г., руб. (оценка по данным Яндекс Недвижимость и Росстата (ИПЦ))



Отношение ежемесячного платежа по ипотечному кредиту на рынке новостроек в большинстве агломераций составило в 2023 г. около 30%, в 12 оно возросло по сравнению с 2018 г. Более существенно увеличился первоначальный взнос, что объясняется отрицательной динамикой фундаментальной доступности жилья. Это усложнило условия выхода новых заемщиков на рынок

№	Агломерация	Ежемесячный платеж по ипотеке в тек. ценах, тыс. руб.							Отношение ежемесячного платежа по ипотеке к доходу семьи из 3х чел.в мес., %							Отношение первоначального взноса к годовому доходу семьи из 3х чел., лет						
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 к 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 к 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 к 2018
1	Московская	56,0	55,6	52,6	60,6	56,6	66,4	118%	39%	36%	33%	34%	28%	29%	76%	1,36	1,28	1,37	1,51	1,34	1,33	97%
2	Санкт-Петербургская	32,8	36,3	33,6	43,1	42,9	47,0	143%	33%	35%	31%	35%	30%	29%	89%	1,16	1,25	1,29	1,54	1,43	1,32	114%
3	Волгоградская	16,1	17,1	18,6	22,9	22,4	27,4	170%	25%	25%	27%	30%	25%	27%	109%	0,88	0,91	1,13	1,34	1,19	1,23	139%
4	Воронежская	14,1	16,3	15,6	22,5	23,3	25,1	178%	17%	18%	17%	24%	21%	21%	123%	0,59	0,66	0,73	1,05	1,03	0,93	157%
5	Краснодарская	15,6	17,2	15,8	29,8	31,1	41,8	267%	16%	17%	15%	26%	23%	28%	174%	0,56	0,60	0,63	1,16	1,10	1,25	223%
6	Красноярская	16,8	18,8	19,0	24,6	30,8	37,4	223%	23%	24%	24%	29%	31%	34%	151%	0,80	0,87	1,00	1,28	1,51	1,55	193%
7	Нижегородская	22,3	22,9	25,8	32,6	36,3	39,4	177%	24%	22%	25%	29%	27%	27%	114%	0,83	0,80	1,06	1,28	1,32	1,21	146%
8	Новосибирская	22,6	23,5	22,6	28,2	29,8	33,9	150%	27%	27%	25%	28%	26%	26%	96%	0,96	0,97	1,06	1,27	1,24	1,19	124%
9	Пермская	18,5	21,1	20,2	22,4	25,2	26,8	145%	24%	26%	25%	25%	24%	23%	99%	0,84	0,93	1,03	1,13	1,18	1,06	127%
10	Владивостокская	25,8	29,0	28,1	36,6	39,6	41,0	159%	25%	26%	24%	29%	28%	26%	105%	0,87	0,93	1,02	1,28	1,34	1,17	135%
11	Уфимская	21,2	20,6	18,2	27,7	28,1	31,7	150%	25%	23%	20%	29%	26%	26%	106%	0,88	0,81	0,84	1,28	1,24	1,19	136%
12	Казанская	25,3	27,9	27,3	36,4	40,5	44,0	174%	27%	28%	27%	33%	31%	30%	113%	0,95	1,01	1,13	1,47	1,50	1,38	145%
13	Ростовская	18,3	18,6	16,7	23,3	25,1	26,9	147%	22%	21%	19%	24%	22%	21%	94%	0,79	0,77	0,79	1,06	1,05	0,95	121%
14	Самарско-Тольяттинская	17,9	18,5	16,0	19,7	25,0	30,4	170%	24%	24%	20%	23%	25%	27%	114%	0,84	0,85	0,84	1,02	1,20	1,23	146%
15	Саратовская	11,1	10,3	10,6	18,0	21,1	24,1	218%	17%	16%	16%	24%	25%	26%	150%	0,61	0,58	0,66	1,09	1,22	1,18	193%
16	Екатеринбургская	23,0	26,4	24,2	28,1	28,5	32,9	143%	22%	24%	23%	25%	22%	23%	103%	0,78	0,87	0,95	1,11	1,06	1,03	132%
17	Челябинская	13,6	14,0	16,3	20,0	23,7	26,3	194%	21%	21%	22%	26%	27%	27%	130%	0,73	0,74	0,94	1,15	1,30	1,22	166%
<b>Средние значения</b>		<b>21,8</b>	<b>23,2</b>	<b>22,4</b>	<b>29,2</b>	<b>31,2</b>	<b>35,4</b>	<b>172%</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>	<b>23%</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>	<b>114%</b>	<b>0,85</b>	<b>0,87</b>	<b>0,97</b>	<b>1,24</b>	<b>1,25</b>	<b>1,20</b>	<b>147%</b>

Источник: расчёты Института экономики города по данным Яндекс Недвижимость, Росстата и Банка России. В расчете используются средние ставки и сроки по ипотеке на первичном рынке по России в целом.

Уровень доступности жилья в крупнейших зарубежных агломерациях также снижался, при это характеристика доступности жилья была стабильной - «жилье существенно недоступно»

Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2010 - 2023 гг.

№	Агломерация	Коэффициент доступности жилья							Категория КДЖ, 2022
		2010	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
1	Нью-Йорк	6,1	5,5	5,4	5,9	7,1	7,1	-	Жилье существенно недоступно
2	Лондон	7,2	8,3	8,2	8,6	8,0	8,7	-	Жилье существенно недоступно
3	Сингапур	-	4,6	4,6	4,7	5,8	5,3	-	Жилье существенно недоступно
4	Гонконг	11,4	20,9	20,8	20,7	23,2	18,8	-	Жилье существенно недоступно
5	Торонто	5,1	8,3	8,6	9,9	10,5	9,5	-	Жилье существенно недоступно
6	Дублин	4,8	4,8	4,7	5,4	5,7	5,1	-	Жилье существенно недоступно
7	Окленд	6,4	9,0	8,6	10,0	11,2	10,7	-	Жилье существенно недоступно
8	Мельбурн	9,0	9,7	9,5	9,7	12,1	9,9	-	Жилье существенно недоступно



**Доступность жилья в 734  
крупнейших, больших, средних и  
малых городах России  
в 2020-2023 гг.**



# В 2024 г. ИЭГ совместно со СберИндекс впервые проведена оценка доступности жилья в 734 городах России

## Особенности методики и данных



Период  
2020-2023 гг.



734 города России



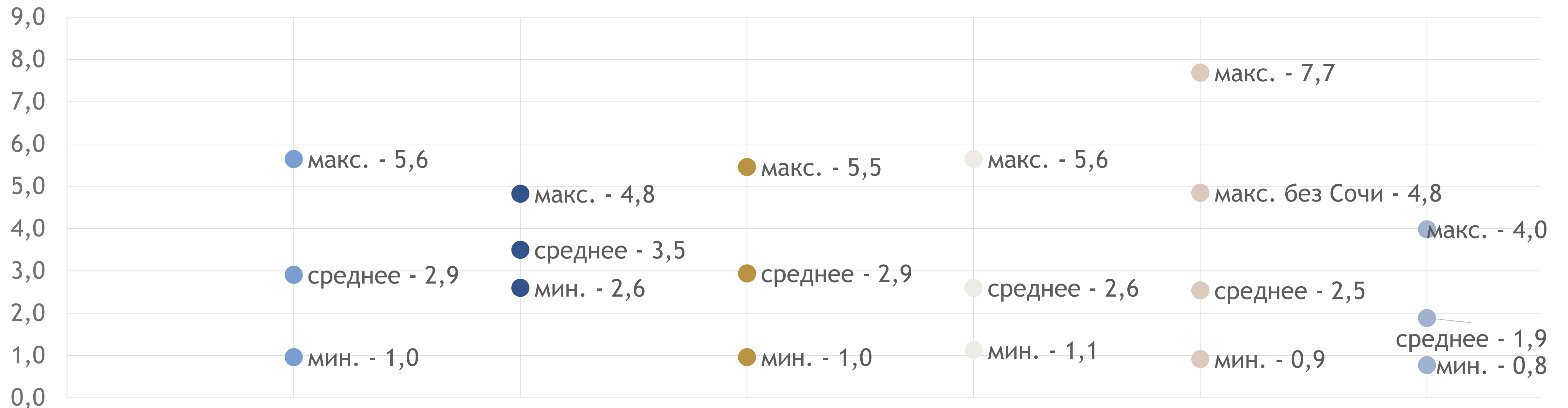
Данные о фактических выдачах ипотечных жилищных кредитов в Сбербанке и заработных плат на карты Сбербанка

Группа городов	Количество городов
1. Города в составе крупных городских агломераций	231
1.1. Крупнейшие города - центры крупных городских агломераций	35
1.2. Большие и средние города в составе крупных городских агломераций	116
1.3. Малые города в составе крупных городских агломераций	80
2. Большие и средние города вне крупных городских агломераций	159
3. Малые города вне крупных городских агломераций	344
<b>ИТОГО</b>	<b>734</b>



# Чем выше численность населения рассматриваемого города, тем ниже доступность жилья

Средние, максимальные и минимальные значения КДЖ в городах различных типов

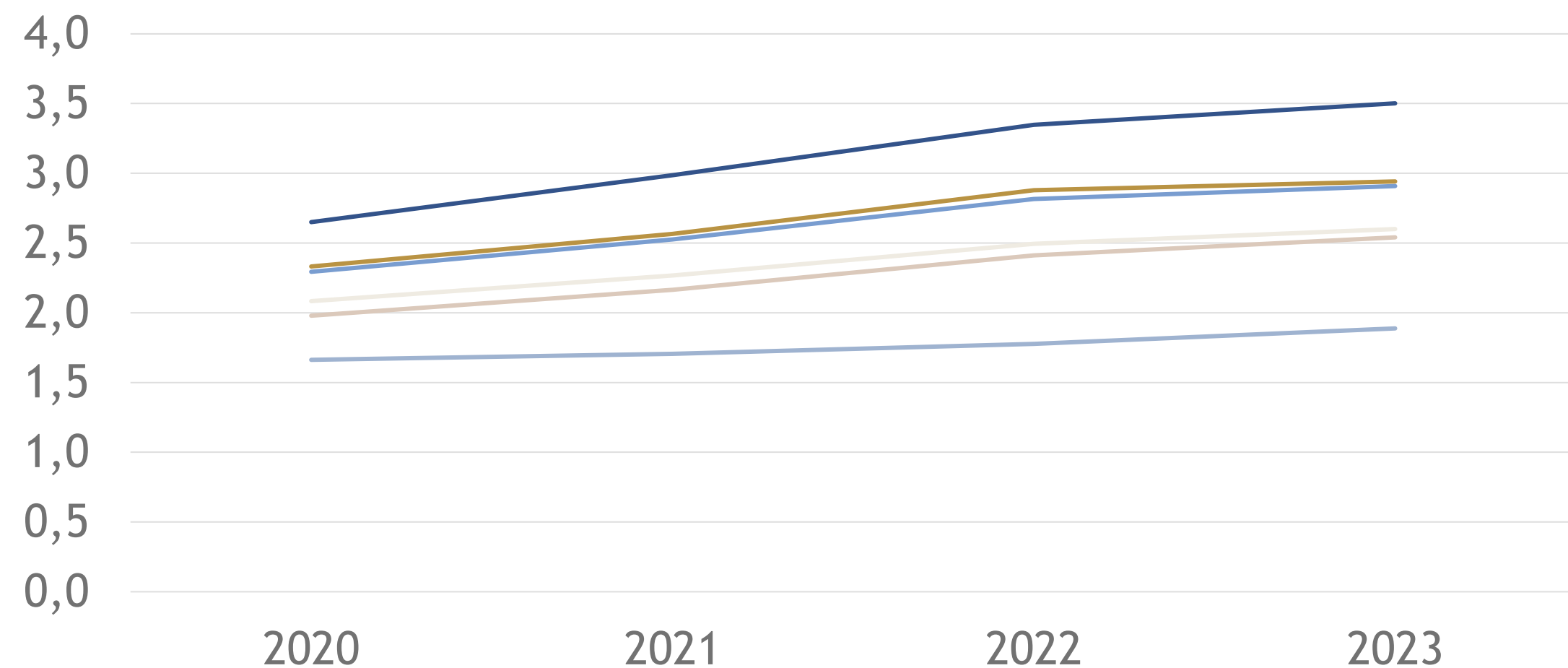


- 1. Города в составе крупных городских агломераций
- 1.1. Крупнейшие города - центры крупных городских агломераций
- 1.2. Большие и средние города в составе крупных городских агломераций
- 1.3. Малые города в составе крупных городских агломераций
- 2. Большие и средние города вне крупных городских агломераций
- 3. Малые города вне крупных городских агломераций



# Исследование на городском уровне основывается на данных СберИндекса

## Среднее значение КДЖ в городах различных типов в 2020-2023 гг.



- 1. Города в составе крупных городских агломераций
  - 1.1. Крупнейшие города - центры крупных городских агломераций
  - 1.2. Большие и средние города в составе крупных городских агломераций
  - 1.3. Малые города в составе крупных городских агломераций
- 2. Большие и средние города вне крупных городских агломераций
- 3. Малые города вне крупных городских агломераций

01

Чем выше численность населения рассматриваемого города, тем ниже доступность жилья

02

Самая низкая доступность жилья наблюдается в группе крупнейших городов - центров городских агломераций, а самая высокая доступность - в малых городах вне крупных городских агломераций

03

Доступность жилья в городах различной численности в составе крупных городских агломераций ниже, чем в городах такой же численности вне крупных городских агломераций

04

В 2023 г. доступность жилья во всех группах городов снизилась по сравнению с 2020 г.

05

В 2020 г. самая низкая доступность жилья среди всех наблюдений в г. Кудрово и г. Мурино Ленинградской области (4,2), а в 2023 г. - в г. Сочи (7,7)





# ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

# Динамика доступности жилья существенно различается по субъектам Российской Федерации

## Ключевые выводы

- В результате структурных шоков тренд на повышение доступности жилья сменился трендом на снижение в 2020-2022 гг.
- Условия ипотечного кредитования волатильны и часто меняются как в лучшую, как и в худшую сторону, цены же на жилье «гибкие вверх» и «жесткие вниз», эффект снижения фундаментальной доступности жилья может быть нивелирован снижением ставок по ипотеке лишь временно (на период такой снижения)
- Несмотря на рост доступности жилья по КДЖ в 2023 г., пока рано говорить о переломе тренда на снижение
- В результате роста ставки по ипотеке, доступность жилья по ИДПЖ, с учётом возможностей ипотеки, снизилась в 2023 г.
- Оценки на основе данных Яндекс Недвижимости подтверждают выводы об уровне и динамике доступности жилья, хотя и говорят о меньшем снижении
- Центры крупных городских агломераций характеризуются самой низкой доступностью жилья, и, наоборот, доступность жилья выше в городах с меньшей численностью населения и не входящих в состав крупных городских агломераций

01

02

03

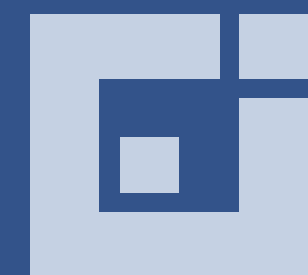
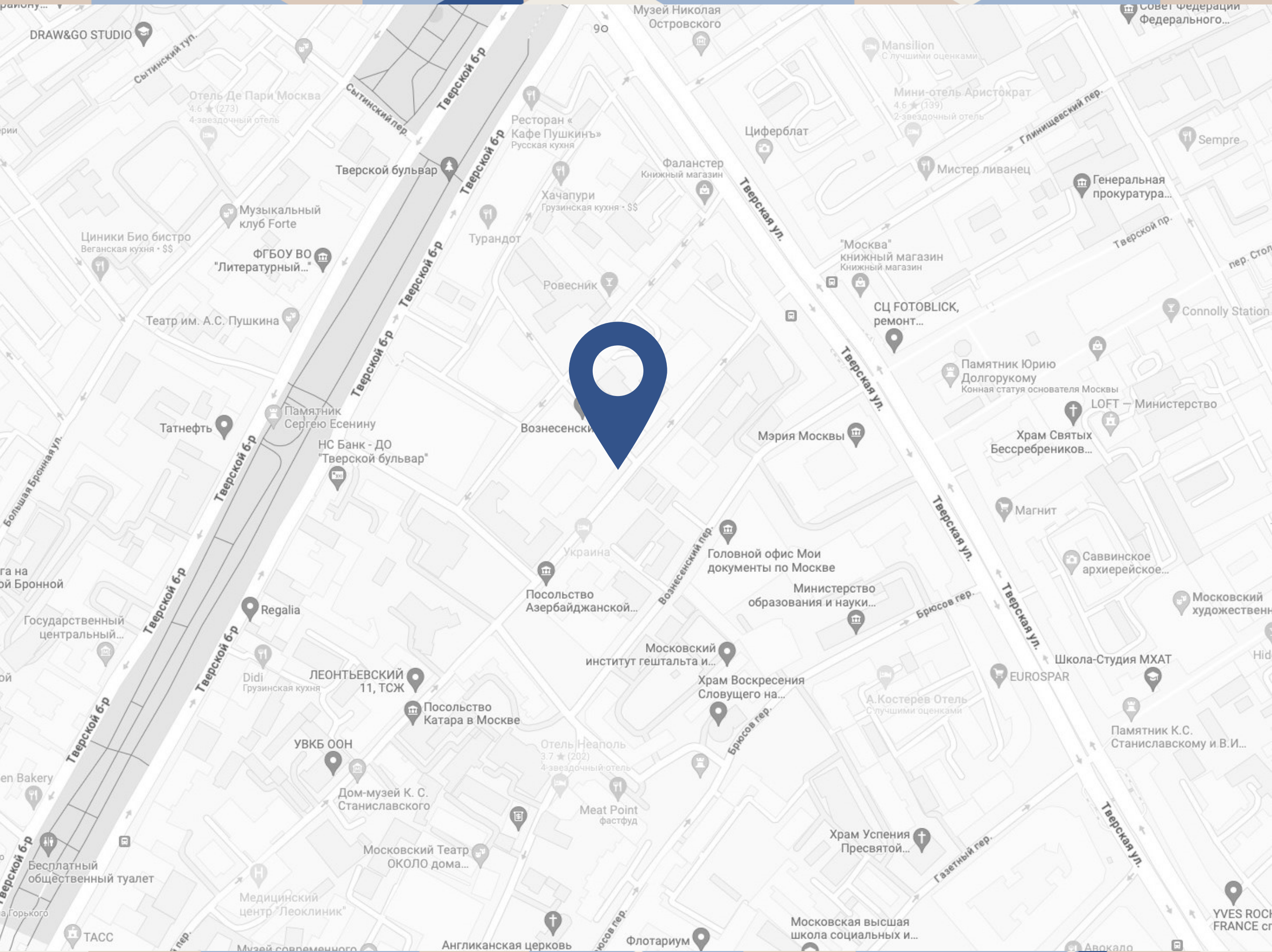
## Рекомендации и предложения

При выборе мер поддержки жилищного строительства и рынка жилья оценивать возможное влияние таких мер на цены на жилье, применять только такие меры, которые не оказывают проинфляционное воздействие на рынки жилья

Развивать формы доступного жилья согласно спросу. В малых городах и сельской местности поддерживать развитие малоэтажной жилой застройки, в больших и крупных городах - наемного жилищного фонда социального использования и жилищной кооперации при строительстве многоквартирных домов

Использовать меры антиинфляционной политики на рынках жилья, нацеленные на сокращение затрат и рост производительности труда, стимулирование роста конкуренции между застройщиками. Например, за счет снижения барьеров входа для новых застройщиков, повышения прозрачности правил ведения бизнеса, включая вопросы развития инфраструктуры





# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

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

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

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

