

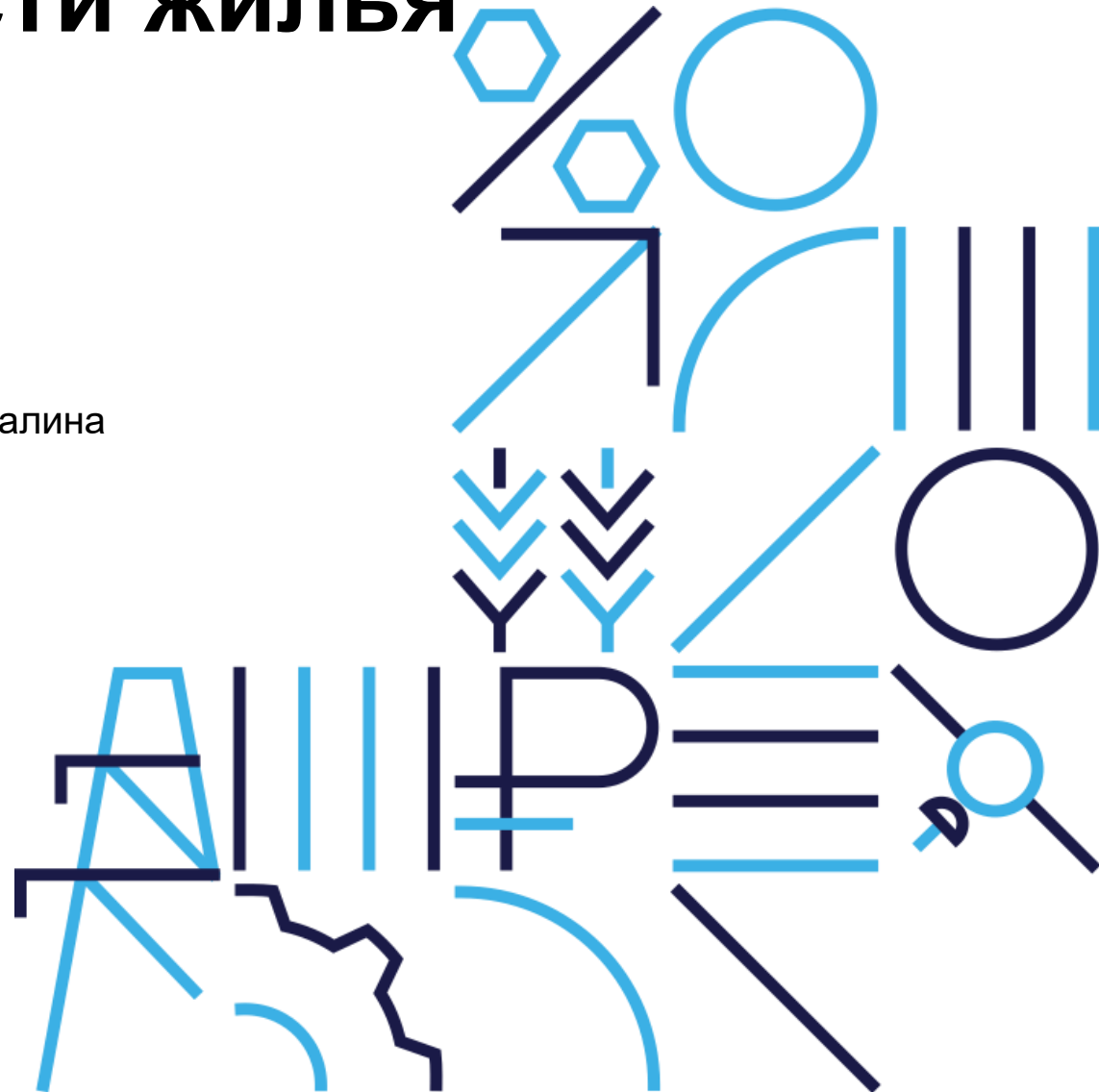
Дифференциация регионов России по финансовой доступности жилья для населения

Минченко Михаил Михайлович, Ноздрин Надежда Николаевна

XLVI Международная научная школа-семинар имени академика С.С.Шаталина



Институт
Народнохозяйственного
Прогнозирования РАН



- **Повышение уровня финансовой доступности приобретения жилья на рынке** – одна из ключевых задач современной жилищной политики.
- Большинство мероприятий государственной жилищной политики ориентированы на **дальнейшее совершенствование рыночных отношений в жилищной сфере**: основной акцент делается на приобретение жилья в собственность, и **недостаточное внимание уделяется развитию сектора арендного жилья**.
- **Проблемы финансовой доступности жилья для населения** остаются одними из наиболее острых.
- **Приобретение жилья по рыночным ценам по-прежнему осложнено** для большей части населения страны.

Показатели для характеристики финансовой доступности жилья для населения на рынке



1. **Величина площади жилья, которую 1 занятый может приобрести на месячную з/пл**
2. **Классический коэффициент доступности жилья:**
отношение среднерыночной цены стандартной квартиры к среднему годовому доходу семьи из 3-х человек – количество лет, которое среднестат. домохозяйство должно накапливать свои доходы, не тратя их, для покупки стандартной квартиры по средней рыночной цене
3. **Классический коэффициент доступности жилья на основе медианного уровня денежных доходов**
4. **Модифицированный коэффициент доступности жилья (с учётом прожит. минимума):**
количество лет, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы, превышающие средства на удовлетворение базовых потребностей
5. **Индекс доступности приобретения жилья с использованием ипотечного кредита**
6. **Доля семей (домохозяйств), имеющих возможность приобретения стандартной квартиры за счет собственных и заемных средств**

Оценка доли семей, имеющих возможность приобретения стандартной квартиры за счет собственных и заемных средств



Выполняется на основе сопоставления **минимального среднемесячного дохода домохозяйства, необходимого для приобретения** стандартного жилья с использованием ипотеки (TI), с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода

Минимальный среднемесячный доход семьи из трех человек, необходимый для приобретения стандартного жилья:

$$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \cdot S_1 \cdot 54 \cdot \frac{r}{12 \cdot 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{r}{12 \cdot 100\%}\right)^{-12n}} \cdot \frac{100\%}{DTI}$$

LTV – доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (**80%**);

S_1 – средняя рыночная стоимость 1 кв.м жилья (руб., на конец периода)

r – процентная ставка по ипотечному кредиту или займу (**12,5%, 10%, 7,5%** в год);

n – срок ипотечного кредита или займа (**20 лет**);

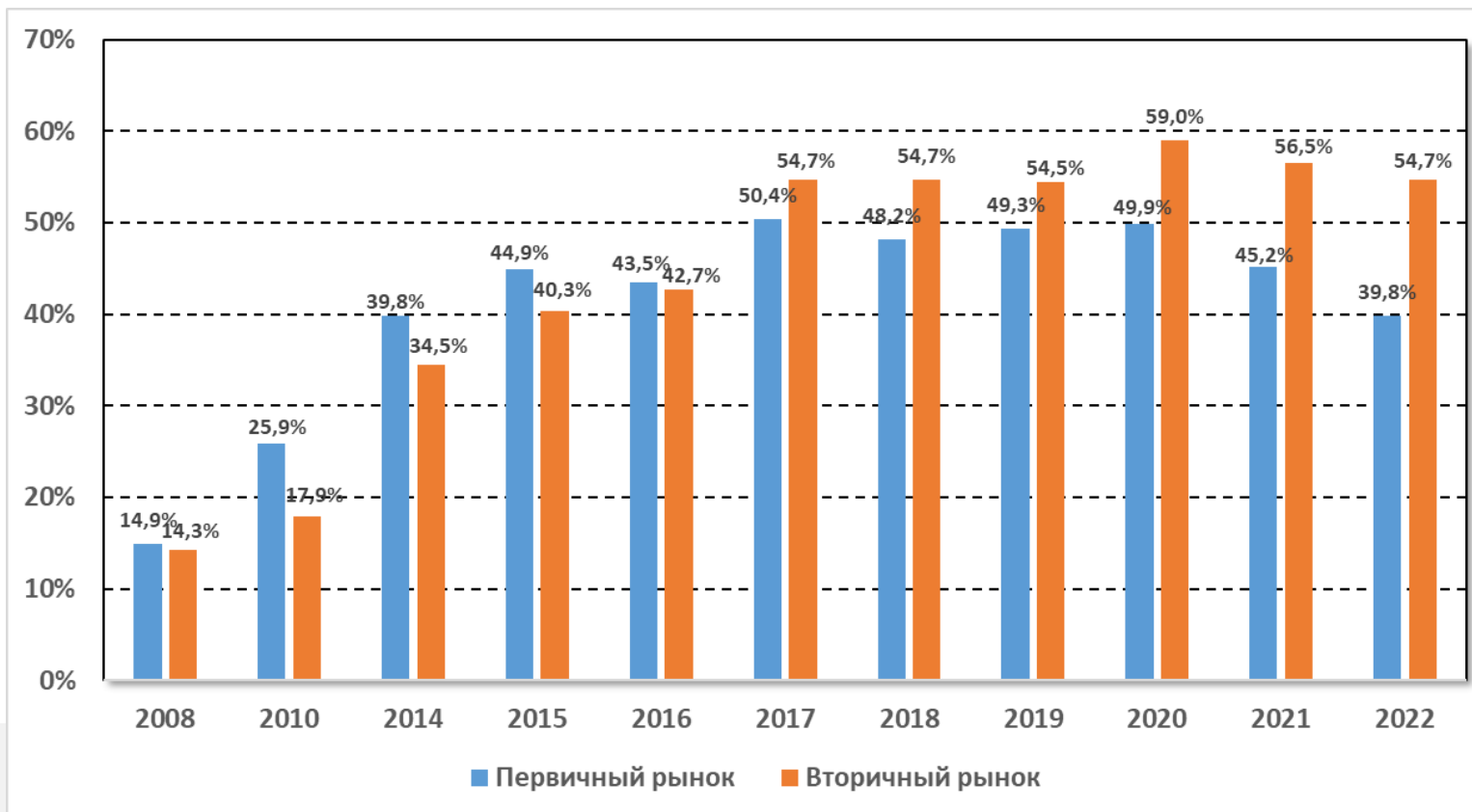
DTI – доля платежа по ипотечному кредиту (займу) в доходах семьи (**33,3%**)

Доля семей, имеющих возможность приобретения стандартной квартиры за счет собственных и заемных средств



ИДР
РАН

	2008	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Первичный рынок	14,9%	25,9%	39,8%	44,9%	43,5%	50,4%	48,2%	49,3%	49,9%	45,2%	39,8%
Вторичный рынок	14,3%	17,9%	34,5%	40,3%	42,7%	54,7%	54,7%	54,5%	59,0%	56,5%	54,7%
<i>% ставка при расчете</i>	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	10,0	10,0	10,0	7,5	7,5	7,5



Высокая корреляция между различными показателями финансовой доступности жилья по регионам

	Коэфф. коррел.
НА по среднему годовому доходу и НА с учетом прожиточного минимума	+0,92
НА по среднему годовому доходу и НА по медианному годовому доходу	+0,99
НА по среднему годовому доходу и Н (соотношение стоимости 1 кв.м и зар.платы)	-0,74



НА используется в качестве наглядного индикатора

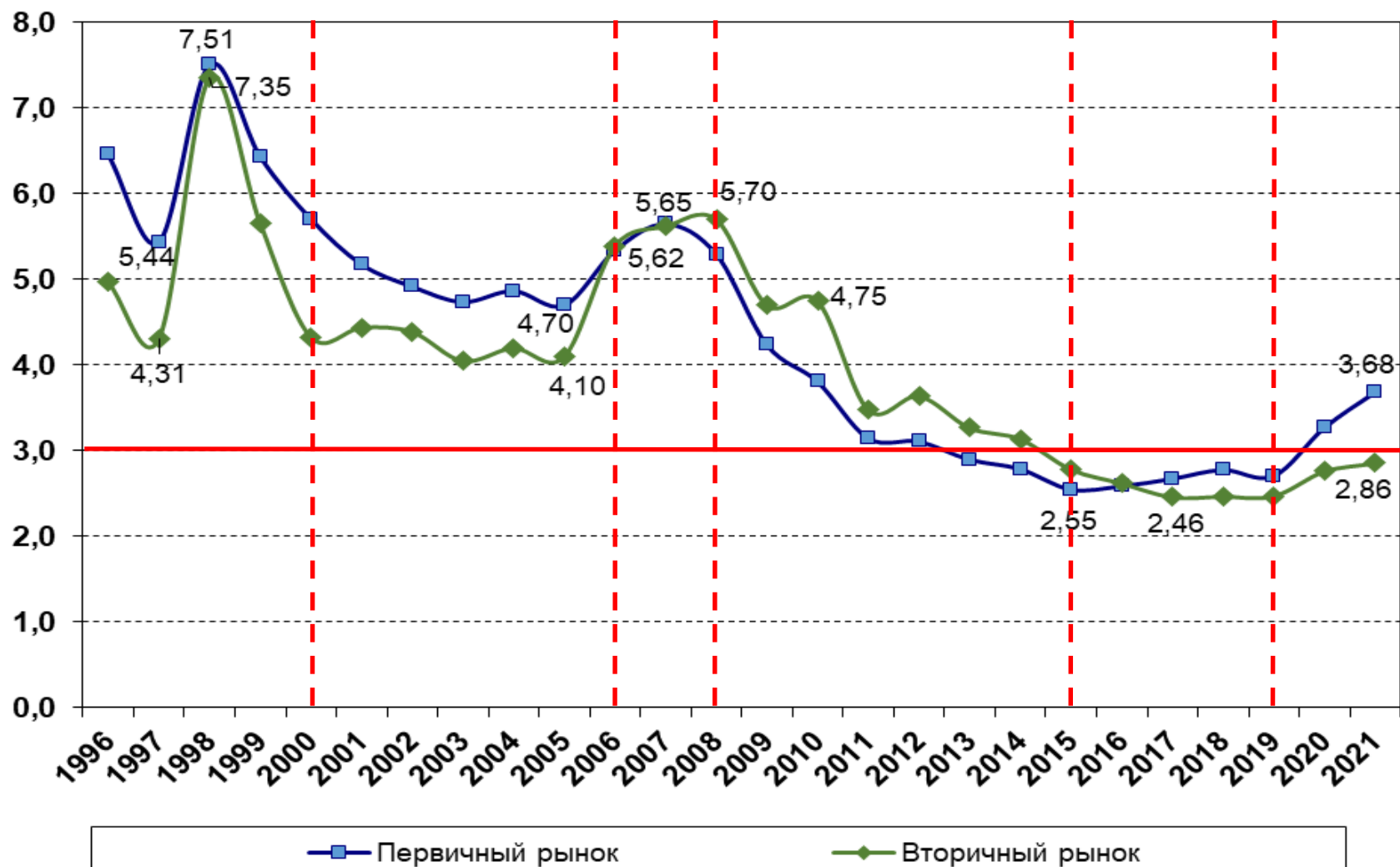


Категория рынка по уровню доступности жилья	Значение НА
Жилье доступно	Менее 3 лет
Жилье не очень доступно	От 3 до 4 лет
Приобретение жилья серьезно осложнено	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно	Более 5 лет

Коэффициент доступности жилья на первичном и вторичном рынках, в среднем по РФ (количество лет)

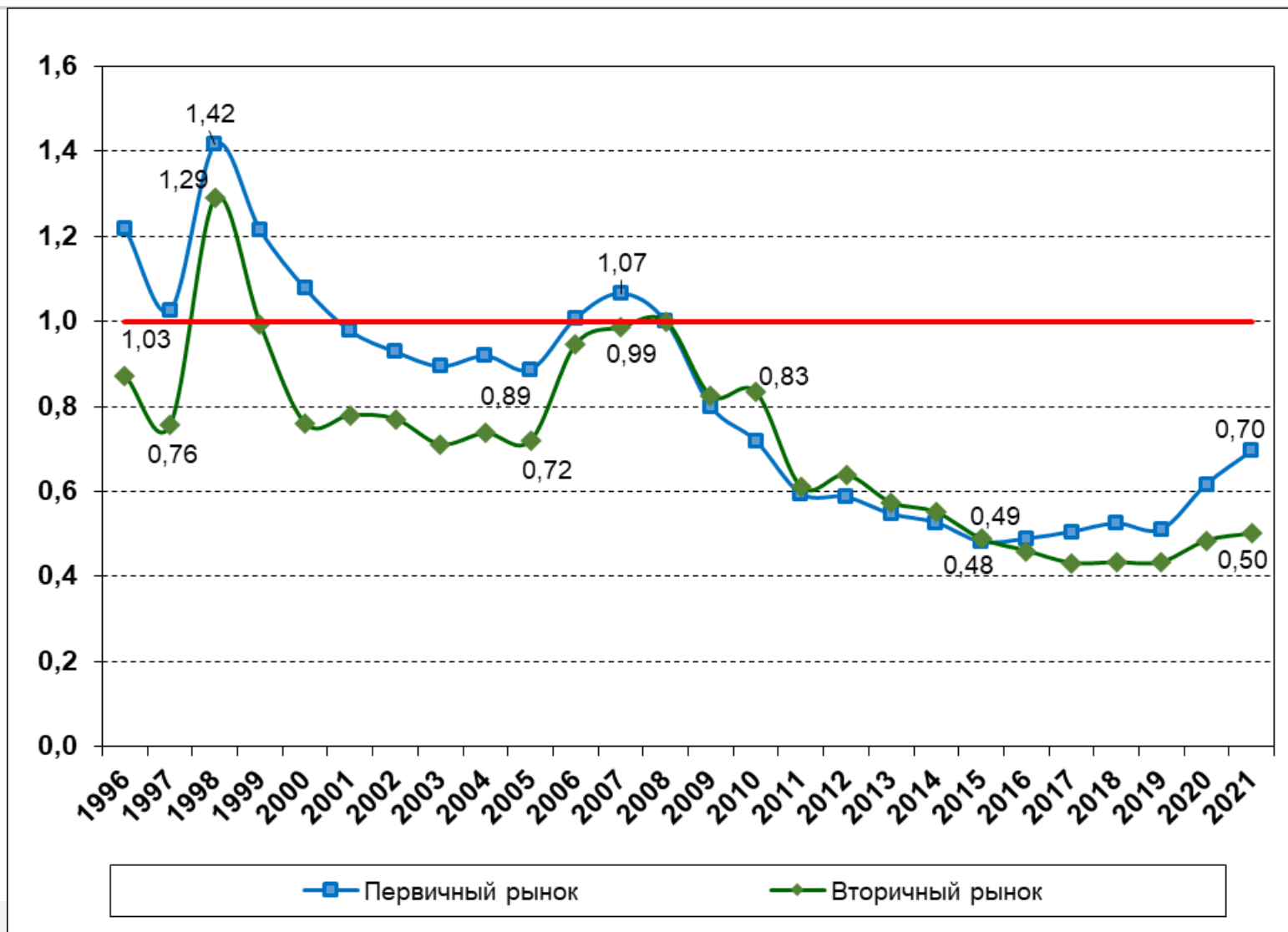


ИЭП
РАН



1996	6,46	4,97	1,300
1997	5,44	4,31	1,262
1998	7,51	7,35	1,022
1999	6,44	5,66	1,138
2000	5,71	4,33	1,319
2001	5,18	4,44	1,167
2002	4,92	4,39	1,121
2003	4,74	4,05	1,170
2004	4,87	4,20	1,160
2005	4,70	4,10	1,146
2006	5,34	5,39	0,991
2007	5,65	5,62	1,005
2008	5,30	5,70	0,930
2009	4,24	4,70	0,902
2010	3,81	4,75	0,802
2011	3,15	3,48	0,905
2012	3,11	3,64	0,854
2013	2,90	3,27	0,887
2014	2,79	3,14	0,889
2015	2,55	2,79	0,914
2016	2,59	2,62	0,989
2017	2,67	2,46	1,085
2018	2,78	2,47	1,126
2019	2,71	2,47	1,097
2020	3,27	2,76	1,185
2021	3,68	2,86	1,287

Коэффициент доступности жилья на первичном и вторичном рынках, в среднем по РФ (по отношению к уровню 2008 года)



Финансовая доступность жилья для населения на первичном и вторичном рынках (НА) в субъектах РФ, 2021 год



ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
9	5	0	5	3	4	0	3

ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
12	8	4	3	5	5	3	4

Менее 3 лет, первичный рынок (29 субъектов РФ)

Ямало-Ненецкий авт. окр., **Кабардино-Балкарская Респ.**, Респ. Дагестан, Магаданская обл., Ханты-Мансийский авт. окр. – Югра, Тамбовская обл., Респ. Северная Осетия – Алания, Брянская обл., Псковская обл., Респ. Коми, Оренбургская обл., Липецкая обл., Респ. Карелия, **Сахалинская обл.**, Смоленская обл., **Чеченская Респ.**, Камчатский край, Ставропольский край, Новгородская обл., Калужская обл., **Владимирская обл.**, Вологодская обл., **Ярославская обл.**, Ивановская обл., Курганская обл., Саратовская обл., Челябинская обл., Самарская обл., Воронежская обл.

Менее 3 лет, вторичный рынок (44 субъекта РФ)

Ямало-Ненецкий авт. окр., Ненецкий автономный округ, Магаданская обл., Брянская обл., Камчатский край, Смоленская обл., Ханты-Мансийский авт. окр. – Югра, Респ. Коми, **Мурманская обл.**, Тамбовская обл., Оренбургская обл., Челябинская обл., Псковская обл., Новгородская обл., Ивановская обл., Вологодская обл., Липецкая обл., **Респ. Саха (Якутия)**, **Белгородская обл.**, Воронежская обл., **Краснодарский край**, Калужская обл., **Ростовская обл.**, **Еврейская автономная обл.**, Самарская обл., Ставропольский край, **Московская обл.**, **Орловская обл.**, **Костромская обл.**, **Волгоградская обл.**, **Ленинградская обл.**, Курганская обл., **Новосибирская обл.**, Респ. Северная Осетия – Алания, **Тюменская обл. без АО**, Саратовская обл., **Красноярский край**, Респ. Карелия, Респ. Дагестан, **Курская обл.**, **Ульяновская обл.**, **Астраханская обл.**, **Пермский край**, Кемеровская обл.

Финансовая доступность жилья для населения на первичном и вторичном рынках (НА) в субъектах РФ, 2021 год



ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
8	2	5	2	10	2	7	2

ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
5	2	2	3	9	1	5	4

3-4 года, первичный рынок (38 субъектов РФ)

Курская обл., Респ. Калмыкия, Белгородская обл., Ростовская обл., Новосибирская обл., Респ. Мордовия, Карачаево-Черкесская Респ., Рязанская обл., Волгоградская обл., Костромская обл., Тульская обл., Орловская обл., Красноярский край, Тверская обл., Респ. Саха (Якутия), Кемеровская обл., Пермский край, Краснодарский край, Пензенская обл., Респ. Хакасия, Респ. Марий Эл, Омская обл., Архангельская обл. без АО, Тюменская обл. без АО, Ульяновская обл., Московская обл., Свердловская обл., Кировская обл., Удмуртская Респ., Томская обл., Респ. Адыгея, Респ. Ингушетия, Хабаровский край, Нижегородская обл., Калининградская обл., Респ. Башкортостан, Алтайский край, Чувашская Респ.

3-4 года, вторичный рынок (31 субъект РФ)

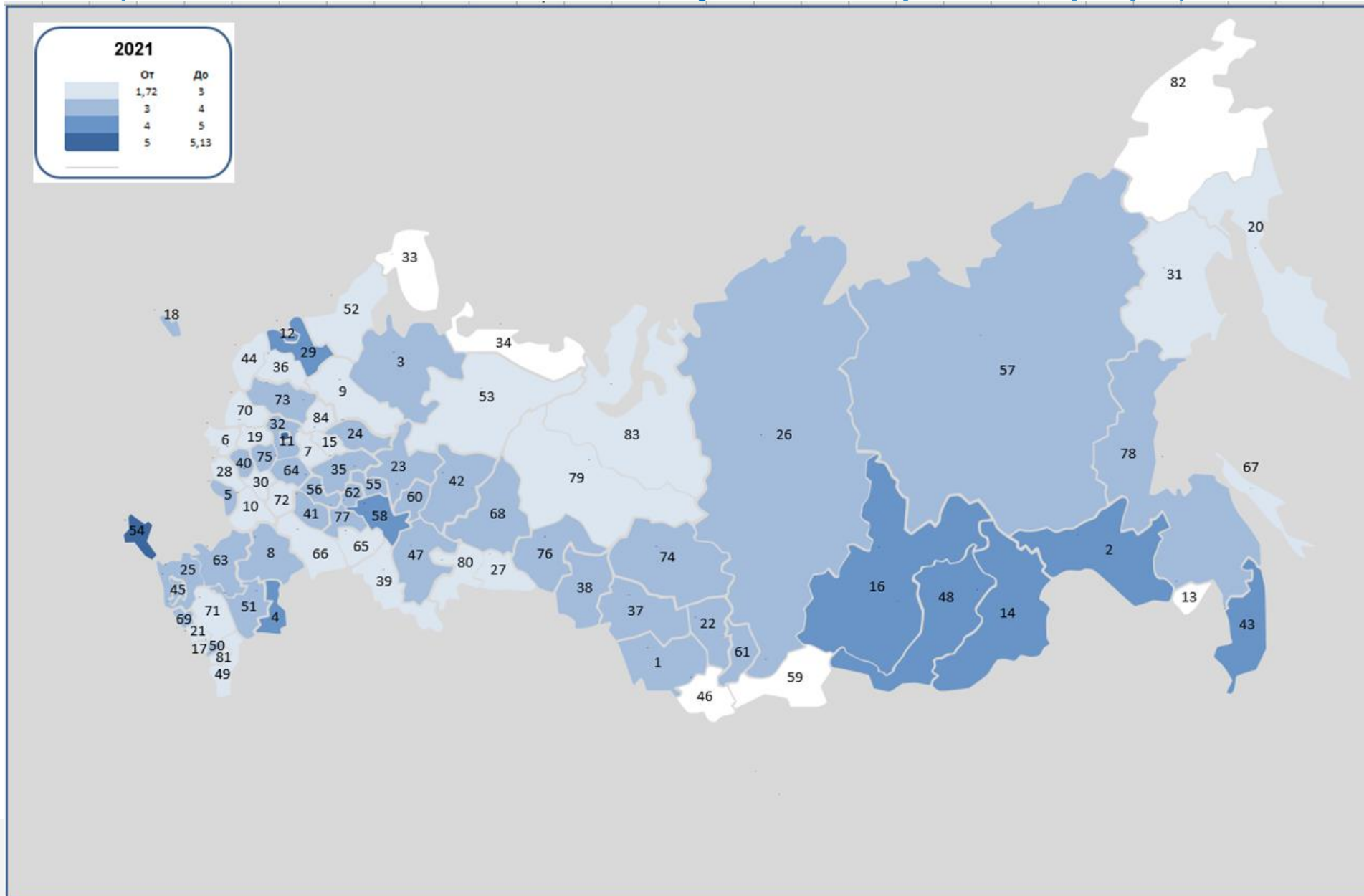
Свердловская обл., Респ. Марий Эл, Рязанская обл., Архангельская обл. без АО, Респ. Мордовия, Чеченская Респ., Сахалинская обл., Омская обл., Кировская обл., Пензенская обл., Респ. Хакасия, Владимирская обл., Хабаровский край, Удмуртская Респ., Респ. Башкортостан, Ярославская обл., Томская обл., Иркутская обл., Респ. Адыгея, Тульская обл., Кабардино-Балкарская Респ., Респ. Калмыкия, Тверская обл., Респ. Татарстан, Респ. Ингушетия, Нижегородская обл., Алтайский край, Забайкальский край, Чувашская Респ., Калининградская обл., Амурская обл.

Финансовая доступность жилья для населения на первичном и вторичном рынках (НА) в субъектах РФ, 2021 год



ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
1	2	3	0	1	0	0	5	1	1	2	1	0	0	2	2
4-5 лет, первичный рынок (10 субъектов РФ)								4-5 лет, вторичный рынок (8 субъектов РФ)							
Республика Татарстан, Амурская область, Республика Бурятия, Астраханская область, г. Севастополь, Забайкальский край, Приморский край, Ленинградская область, Иркутская область, г. Санкт-Петербург								Республика Бурятия, г. Севастополь, г. Москва, Приморский край, Карачаево-Черкесская Республика, г. Санкт-Петербург, Республика Крым, Республика Алтай							
Более 5 лет, первичный рынок (2 субъекта РФ)								Более 5 лет, вторичный рынок (1 субъект РФ)							
г. Москва, Республика Крым								Республика Тыва							

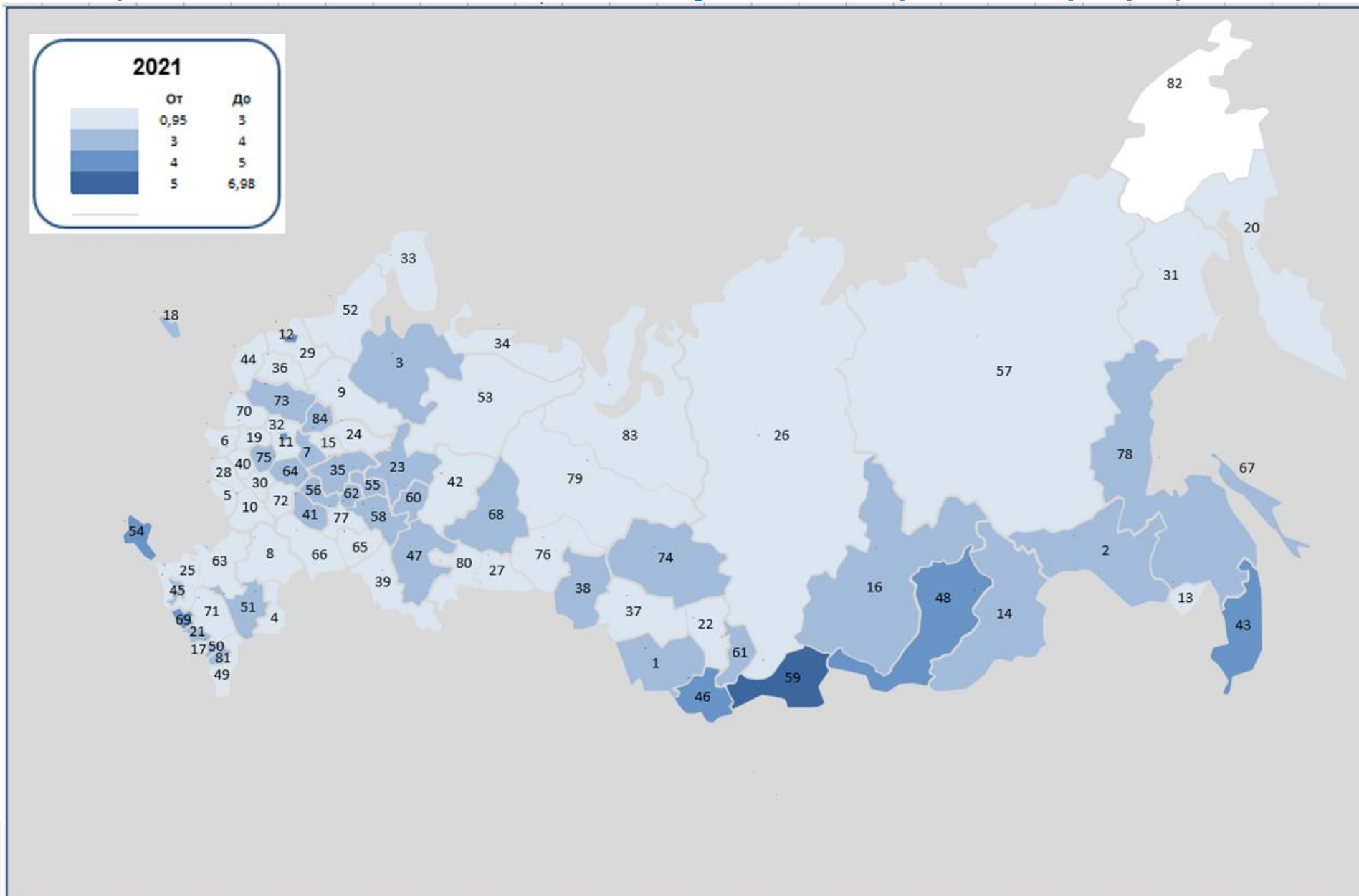
Финансовая доступность жилья для населения на первичном рынке, НА (число лет, необходимых для покупки стандартной квартиры), 2021 год



Финансовая доступность жилья для населения на вторичном рынке, НА (число лет, необходимых для покупки стандартной квартиры), 2021 год



ИМП
РАН



Финансовая доступность жилья для населения на первичном рынке, НА (число лет, необходимых для покупки стандартной квартиры 54 кв.м)



	Число субъектов РФ в группе									
	2008	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Менее 3 лет	5	13	34	57	63	66	67	61	42	29
3-4 года	15	44	41	20	18	15	14	17	34	38
4-5 лет	20	20	3	5	1	1	0	2	6	10
Более 5 лет	37	2	1	0	0	0	0	0	0	2
Среднее по РФ (лет)	5,30	3,81	2,83	2,55	2,59	2,67	2,78	2,71	3,27	3,68
Максимальное значение	7,85	5,48	5,02	4,90	4,34	4,16	3,88	4,46	4,71	5,13
Минимальное значение	1,77	1,84	1,47	1,52	1,35	1,33	1,23	1,23	1,16	1,72
Отношение макс. к мин.	4,44	2,98	3,41	3,22	3,21	3,13	3,15	3,63	4,06	2,98
Коэфф. вариации (%)	26,93	21,48	19,30	22,31	19,92	19,76	19,29	20,74	22,21	21,87

Финансовая доступность жилья для населения на вторичном рынке, НА (число лет, необходимых для покупки стандартной квартиры 54 кв.м)



ИЭП
РАН

	Число субъектов РФ в группе									
	2008	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Менее 3 лет	7	17	27	58	64	70	70	72	57	44
3-4 года	9	40	47	21	16	12	12	10	20	31
4-5 лет	26	21	6	3	4	2	0	1	6	8
Более 5 лет	39	4	2	0	0	0	1	1	1	1
Среднее по РФ (лет)	5,70	4,75	3,18	2,79	2,62	2,46	2,47	2,47	2,76	2,86
Максимальное значение	7,90	5,79	5,51	6,39	4,76	4,94	5,27	5,50	5,11	6,97
Минимальное значение	1,78	1,47	1,41	1,34	1,18	0,96	1,06	0,97	1,06	0,95
Отношение макс. к мин.	4,44	3,94	3,91	4,77	4,03	5,15	4,97	5,67	4,82	7,34
Коэфф. вариации (%)	26,50	23,08	20,28	23,85	21,35	22,10	22,48	24,15	24,95	27,06

Доля субъектов РФ с доступным жильем на вторичном рынке (НА – менее 3 лет)



Территория	Общее кол-во регионов	2008 год		2021 год	
		Доля в общем кол-ве регионов	Доля в общей численности населения	Доля в общем кол-ве регионов	Доля в общей численности населения
Российская Федерация	85	8%	4,1%	52%	51,9%
Центральный ФО	18	0%	0%	67%	51,6%
Северо-Западный ФО	11	18%	6,6%	73%	46,2%
Южный ФО	8	0%	0%	50%	80,8%
Северо-Кавказский ФО	7	0%	0%	43%	66,2%
Приволжский ФО	14	0%	0%	36%	38,8%
Уральский ФО	6	50%	27,7%	83%	65,3%
Сибирский ФО	10	0%	0%	20%	48,8%
Дальневосточный ФО	11	18%	18,3%	36%	19,7%

- **Наиболее высокий уровень доступности стандартной квартиры в среднем по России** на первичном рынке был в 2013-2019 гг., а на вторичном – в 2015-2021 гг. В период 2015-2019 гг. коэффициент доступности менее 3-х лет был одновременно и на первичном, и на вторичном рынках
- **Коэффициенты вариации** показывают, что межрегиональная дифференциация по коэффициенту доступности жилья не очень высокая (менее 30%) и достаточно стабильная
- В последние годы **большое количество субъектов РФ перешло в категорию регионов, где среднее значение показателя доступности – на благоприятном уровне**
- **Наибольшие доли регионов с высоким уровнем доступности жилья** наблюдаются в Южном, Северо-Кавказском и Уральском федеральных округах; **наименьшие** – в Дальневосточном, Сибирском и Приволжском федеральных округах.