

МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЕГИОНАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РОССИИ

С. П. Спиридонов, О. П. Штанько

ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный технический университет», Тамбов, Россия

Ключевые слова: жилищная площадь; качество жизни в регионах; коэффициент доступности жилья; рейтинг.

Аннотация: Приведены методики расчета коэффициента доступности жилья, у каждой из которых есть свои достоинства и недостатки. В целом они показывают общие тенденции изменения конъюнктуры на российском рынке жилья.

Введение

Доступность жилья – фактическая возможность приобрести жилье по рыночной стоимости гражданами в соответствии с уровнями их доходов, для определения которой в цифровом разрезе используются различные методики вычисления коэффициента доступности жилья (КДЖ). Значения данного показателя интерпретируются следующим образом: чем меньше значение КДЖ, тем выше доступность жилья.

Доступность жилья является комплексным и многомерным показателем на региональном и федеральном уровнях, который позволяет увидеть дифференциацию уровня и качества жизни населения в регионах. Он используется во многих стратегических расчетах России. Основные показатели, определяющие доступность жилья, – стоимость жилья и уровень денежных доходов населения.

Существуют различные вариации расчета КДЖ в зависимости от поставленных задач исследования. Анализ исследований, использовавших различные показатели для расчетов коэффициентов, позволяет отследить среднюю региональную динамику доступности жилья.

Методологии расчета региональной доступности жилья

Коэффициент доступности жилья, рассчитанный агентством РИА Рейтинг (*первая методика*), составлен на основании официальных данных Росстата о среднегодовых доходах семьи, а также исходя из стоимости

Спиридонов Сергей Павлович – доктор экономических наук, профессор кафедры «Экономика»; Штанько Оксана Павловна – аспирант кафедры «Экономическая безопасность и качество», e-mail: oksana_stanko@mail.ru, ТамбГТУ, Тамбов, Россия.

квартиры площадью 60 кв. м в регионе [1]. На основе этих данных агентство подготовило рейтинг регионов России по доступности жилья (табл. 1). Среднегодовые доходы семьи рассчитываются исходя из среднемесячной начисленной и медианной заработных плат работников организаций, среднего размера назначенных пенсий в номинальном и реальном выражении, доходов от предпринимательской деятельности; социальных выплат (пенсий, пособий, стипендий и др.); доходов от собственности (дивидендов, процентов, начисленных по денежным средствам на банковских счетах физических лиц в кредитных организациях; выплат доходов по государственным и другим ценным бумагам; инвестиционных доходов (доходов от собственности держателей полисов); прочих денежных поступлений. Средняя стоимость квартиры в регионе берется из открытых источников баз по продаже недвижимости, таких как ЦИАН.

Таблица 1

Рейтинг регионов России по доступности жилья (РИА Рейтинг) [1]

Место в рейтинге	Регион	Минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру на начало		Средняя стоимость квартиры площадью 60 кв. м на начало 2022 г., млн руб.
		2022	2021	
1	2	3	4	5
1	Магаданская область	2,3	1,6	4,5
2	Ямало-Ненецкий автономный округ	2,4	1,1	5,5
3	Ненецкий автономный округ	3,0	2,8	4,5
4	Ханты-Мансийский автономный округ	4,2	3,3	5,8
5	Республика Коми		3,8	3,5
6	Оренбургская область		5,0	2,1
7	Камчатский край		4,3	3,6
8	Мурманская область	4,6	3,4	4,9
9	Красноярский край		4,8	3,9
10	Сахалинская область	5,3	4,4	8,0
11	Республика Хакасия		5,1	3,1
12	Ленинградская область	5,4	5,5	4,0
13	Ярославская область	5,5	6,0	3,1
14	Челябинская область	5,8	4,3	3,2
15	Вологодская область		4,6	3,4
16	Республика Саха (Якутия)		4,5	6,4
17	Санкт-Петербург		5,9	8,7

Продолжение табл. 1

1	2	3	4	5
18	Кемеровская область	6,2	4,5	4,1
19	Тюменская область	6,4	5,2	5,2
20	Волгоградская область		6,1	3,0
21	Московская область		6,1	5,9
22	Еврейская автономная область	6,5	5,7	3,2
23	Рязанская область	6,6	6,1	3,4
24	Архангельская область	6,7	6,1	5,1
25	Новгородская область		8,6	3,0
26	Томская область	6,8	5,0	4,5
27	Калужская область	6,9	5,4	4,4
28	Иркутская область	6,9	5,5	5,1
29	Астраханская область	6,9	5,9	3,4
30	Смоленская область	7,1	7,2	2,8
31	Воронежская область		6,1	4,0
32	Москва		6,8	14,9
33	Пензенская область	7,2	7,1	3,2
34	Самарская область	7,4	5,8	4,1
35	Республика Марий Эл		6,3	2,9
36	Курская область	7,5	7,1	3,7
37	Липецкая область	7,6	5,5	3,9
38	Свердловская область	7,7	6,8	5,1
39	Ульяновская область	7,9	8,3	3,2
40	Ростовская область		8,4	3,6
41	Саратовская область	8,1	6,7	3,6
42	Республика Карелия		6,3	4,5
43	Новосибирская область		8,0	4,7
44	Омская область		6,7	4,0
45	Курганская область	8,2	7,7	2,9
46	Удмуртская Республика		7,7	3,8
47	Пермский край		6,9	4,9
48	Хабаровский край	8,3	8,2	5,8
49	Амурская область		8,5	6,3
50	Костромская область	8,4	7,1	3,0
51	Белгородская область		6,5	4,7
52	Владимирская область	8,5	7,2	3,6
53	Тульская область		8,8	4,8
54	Ставропольский край		6,5	3,7
55	Республика Башкортостан	8,6	7,5	4,6
56	Чувашская Республика	9,1	7,7	3,8

Окончание табл. 1

1	2	3	4	5
57	Республика Северная Осетия – Алания	9,3	8,1	2,9
58	Тверская область	9,5	8,7	4,2
59	Республика Мордовия		7,6	3,6
60	Забайкальский край	9,6	7,8	5,4
61	Брянская область		7,5	3,4
62	Орловская область		7,8	3,6
63	Тамбовская область		8,7	3,4
64	Кировская область	9,7	8,0	3,6
65	Республика Бурятия		9,2	4,7
66	Республика Калмыкия	9,9	9,1	3,1
67	Республика Татарстан	10,2	8,1	6,3
68	Республика Ингушетия	10,6	8,1	2,7
69	Нижегородская область	10,7	9,6	5,5
70	Псковская область	10,8	10,6	3,4
71	Приморский край	11,1	12,0	7,5
72	Республика Тыва	11,4	8,2	6,2
73	Краснодарский край	11,7	9,3	5,5
74	Калининградская область		9,2	5,5
75	Ивановская область	12,0	10,6	3,5
76	Республика Адыгея	12,3	10,5	4,8
77	Республика Алтай	13,0	9,7	5,4
78	Республика Дагестан	13,7	12,1	3,9
79	Карачаево-Черкесская Республика	14,4	11,6	4,1
80	Алтайский край	14,5	13,5	4,4
81	Чеченская Республика	14,7	13,5	3,5
82	Республика Крым	15,8	14,0	6,1
83	Севастополь	16,1	15,9	6,3
84	Кабардино-Балкарская Республика	17,7	15,1	3,2
Российская Федерация		5,7	4,7	5,0

Анализируя расчет, в среднем по России на покупку стандартной квартиры в первом квартале 2022 г. нужно копить не менее 5,7 лет (по итогам 1 квартала 2021 г. требовалось 4,7 года). По мнению экспертов РИА Рейтинг, увеличение срока объясняется ростом цен на жилье, значительно опережающим динамику заработной платы.

По итогам I квартала 2022 г. стоимость квадратного метра типового жилья на вторичном рынке по отношению к I кварталу 2021 г. в среднем

по РФ выросла на 35 %. Наиболее резкий рост наблюдался в Ямало-Ненецком автономном округе, где средняя стоимость квадратного метра стандартного жилья на вторичном рынке по отношению к основному кварталу 2021 г. выросла почти вдвое (93 %). Кроме того, в четырех российских регионах цены на типовое жилье на вторичном рынке выросли более чем в два раза: в Кемеровской и Челябинской областях средняя стоимость квадратного метра выросла на 56 %, в Брянской – на 54 % и в Липецкой – на 52 %. Еще в 29 российских регионах рост цен на типовое жилье на вторичном рынке превысил общероссийский показатель (+35 %). Между тем номинальные зарплаты по итогам 2021 года, по данным Росстата, выросли на 11,5 %, а размер вкладов на персональных счетах, по данным Центробанка, к 1 апреля 2022 г. показал рост на 9,5 % к аналогичной дате прошлого года.

Рейтинг замыкающей категории по сравнению с 2021 г. вырос с 11 до 18 областей Российской Федерации. В этих областях семьям с одним ребенком требуется более 10 лет, чтобы накопить на личное жилье. Расширилась и география замыкающей категории: если год назад это были в основном Южные территории и территории Северного Кавказа, то в нынешнем рейтинге к ним присоединились области из Северо-Западного, Центрального и Приволжского федеральных округов. Несмотря на то что рейтинг регионов по доступности жилья, составленный агентством РИА Рейтинг, выглядит интуитивно понятным, следует понимать, что коэффициент, который позиционируется как «минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру», является очень относительным и не отражает точное число лет, за которое реальная семья в том или ином регионе сможет расплатиться за квартиру. В нем не учтено множество факторов, таких как наличие накоплений у семьи, состав семьи и количество работающих ее членов; доходы домохозяйств, а не семей, наличие жилья, которое получено в наследство, завышенный показатель средней заработной платы по регионам. Исходя из этого даже динамика сокращения или увеличения данного коэффициента по регионам может быть сильно искажена и не отразит реального положения на рынке.

Вторая методика – индекс доступности жилья, рассчитанный лабораторией СберИндекс [2]. Он учитывает изменение трех факторов: стоимости недвижимости, доходов населения и уровня ипотечных ставок. Для его оценки используются показатели медианной заработной платы, медианной стоимости квадратного метра, средней эффективной ставки и средневзвешенного срока, на который выдан ипотечный займ. Первые два рассчитываются СберИндексом самостоятельно; для оценки качества условий кредитования используются данные Банка России.

Значение индекса доступности жилья рассчитывается следующим образом. Предполагается, что заемщик погашает ипотеку аннуитетными платежами. Тогда месячный взнос

$$\text{Annuity} = \text{MED_PRICE} \times \frac{\text{rate} \times (1 + \text{rate})^{\text{term}}}{(1 + \text{rate})^{\text{term} - 1}}, \quad (1)$$

где MED_PRICE – медианная цена; rate – средневзвешенная ставка по выдаваемой ипотеке в данном регионе; term – средневзвешенный срок выдаваемой ипотеки в данном регионе.

Если на погашение ипотеки идет ровно половина трудового дохода (зарботной платы) заемщика и минимальный первоначальный взнос составляет 20 % от стоимости приобретаемого объекта, который уже имеется у покупателя на момент сделки, тогда индекс доступности жилья

$$\text{Индекс} = \frac{\text{med_salary}}{0,8 \times \text{Annuity}}, \quad (2)$$

где med_salary – медианная заработная плата в данном регионе.

Индекс также легко интерпретировать. Его значение – это площадь недвижимости, которую может приобрести человек с медианным (то есть наиболее типичным) доходом, исходя из медианной (то есть самой характерной для рынка) стоимости квадратного метра. В таблице 2 представлены сводные данные индекса доступности жилья в зависимости от региона.

Таблица 2

**Значение индекса доступности жилья в региональном разрезе
на начало 2017 и начало 2022 гг. [2]**

Регион	Начало 2017 г.	Начало 2022 г.
1	2	3
Россия	23,1	33,5
Алтайский край	23,4	36,9
Амурская область	26,6	38,6
Архангельский край	25,8	41,6
Астраханская область	26,8	42,2
Белгородская область	24,1	36,3
Брянская область	30,6	45,7
Владимирская область	29,1	46,9
Волгоградская область	28,1	44,4
Вологодская область	30,1	46,4
Воронежская область	27,7	39,6
Забайкальский край	26,4	37,5
Ивановская область	25,4	44,5
Иркутская область	30,4	39,5
Кабардино-Балкарская республика	27,5	48,4
Калининградская область	25,8	32,1
Калужская область	25,7	42,0
Кемеровская область	31,7	47,9
Кировская область	27,7	42,6
Костромская область	25,2	36,9

Продолжение табл. 2

1	2	3
Краснодарский край	23,9	22,4
Красноярский край	31,6	44,2
Курганская область	27,9	48,9
Курская область	29,5	41,6
Ленинградская область	21,4	30,5
Липецкая область	27,8	44,5
Москва	15,4	20,7
Московская область	21,7	28,3
Нижегородская область	21,5	31,9
Новгородская область	29,9	46,9
Новосибирская область	22,9	34,7
Омская область	25,8	37,2
Оренбургская область	30,0	48,9
Орловская область	28,1	41,3
Пензенская область	27,1	40,0
Пермский край	26,2	40,8
Приморский край	20,7	34,9
Псковская область	27,1	48,7
Республика Башкортостан	25,0	40,9
Республика Бурятия	28,4	39,6
Республика Дагестан	32,2	42,2
Республика Калмыкия	34,2	45,5
Республика Карелия	27,4	40,9
Республика Коми	29,3	51,8
Республика Марий Эл	27,0	47,4
Республика Мордовия	25,1	46,6
Республика Саха (Якутия)	24,4	39,4
Республика Северная Осетия – Алания	31,6	51,3
Республика Татарстан	23,0	33,6
Республика Хакасия	32,6	45,5
Ростовская область	24,0	40,8
Рязанская область	27,9	45,2
Самарская область	25,7	43,0
Санкт-Петербург	18,5	25,4
Саратовская область	28,5	50,9
Сахалинская область	22,8	32,7
Свердловская область	23,5	37,4
Смоленская область	29,1	52,0
Ставропольский край	29,9	40,9

1	2	3
Тамбовская область	27,4	41,4
Тверская область	26,0	41,6
Томская область	27,9	35,3
Тульская область	27,6	40,6
Тюменская область	26,9	38,6
Удмуртская Республика	25,4	42,1
Ульяновская область	29,7	45,2
Хабаровский край	26,5	41,6
Челябинская область	28,7	50,7
Чувашская республика	25,3	43,8
Ярославская область	26,8	44,6

Проводя детальный анализ индекса по годам, можно увидеть следующую динамику. Уровень доступности жилья и его динамика существенно отличаются от региона к региону. В целом по стране с января 2017 г. по начало 2022 г. сводный индекс вырос на 10,2 кв. м. В России только в Краснодарском крае доступность жилья упала по сравнению с началом 2017 г. Так, к началу 2022 г. на среднюю зарплату один человек мог позволить себе купить 22,4 кв. м жилой недвижимости, что уже на 1,5 кв. м меньше. Индекс доступности жилья в Краснодарском крае близок к столичным значениям. В десяти регионах доступность жилья выросла более чем на 20 метров с 2017 г. Наиболее благоприятная ситуация сложилась в Смоленской, Челябинской и Саратовской областях.

Доступность жилья в Москве и Санкт-Петербурге растет заметно медленнее, чем в целом по стране. Но в целом наблюдается устойчивый тренд на улучшение ситуации. К началу 2022 г. житель Москвы и Санкт-Петербурга может позволить себе приобрести соответственно на 5,2 и 6,7 кв. м больше, чем в 2017 г. Стоит учитывать, что в этих городах наблюдаются самые низкие абсолютные показатели по стране: 21,0 и 25,5 кв. м. В этом контексте прирост индекса на 5 метров можно считать существенным улучшением – он соответствует улучшению доступности квартир на 25 – 33 %.

С января 2017 г. и до пандемии коронавируса ежегодное повышение доступности квартир составляло в среднем 3,5 кв. м в год, а без учета столиц – 4,7 кв. м в год. С апреля 2020 г. наблюдается ускорение динамики индекса, как бы обусловленное определенным «проседанием» ставок и смягчением политики Банка России. На фоне снижения ключевой ставки на 4,25 % безусловный максимум по доступности жилья наблюдался в сентябре 2020 г. Среднестатистический житель России смог приобрести в ипотеку 37–38 кв. м как на первичном, так и вторичном рынке. Значительно улучшились условия для покупки именно в новостройках, так как источником тому послужила государственная программа льготной ипотеки.

К осени 2020 г. стало более очевидным структурное изменение баланса спроса и предложения на все материальные товары, в том числе и недвижимость. Цены вновь начали расти, и вплоть до июня 2021 г. это был главный фактор, который сокращал доступность жилья. К концу первого полугодия 2021 г. обычный житель все еще мог приобрести 36,2 кв. м жилья на первичном или вторичном рынке. Сводный индекс доступности жилья находился на 5,5 % выше уровня марта 2020 года. Однако к началу 2022 г. индекс доступности жилья уже находился на уровне 33,2 кв. м, что соответствует показателям, которые наблюдались накануне первой волны COVID.

Проанализировав доступность жилья в России к началу 2022 г. отмечено ее снижение, которое вернуло ситуацию на конец 2019 – начало 2020 г. Ключевым фактором стал заметный рост ставок, связанный с существенной модификацией государственной программы льготной ипотеки. Они также объясняют этот тренд одновременным действием двух мощных факторов: роста цен на недвижимость и ипотечных ставок.

Согласно экспертам СберИндекс коэффициент доступности жилья рассчитан исходя из доходов среднестатистического россиянина, который может приобрести жилье в ипотеку. Однако такие показатели для расчетов очень грубые и для наиболее полной картины должны учитывать демографическую структуру спроса на жилье, а именно возрастные и социальные факторы. Например, домохозяйство из двух человек соответственно может купить объект в два раза большей площади. Кроме того, в расчетах учитывается первоначальный взнос в размере 20 % и ежемесячные выплаты банку 50 % от дохода. Если изменить эти данные или сузить радиус исследования доступности жилья для наиболее нуждающихся в улучшении жилищных условий групп населения, то общая картина показателя будет очень сильно отличаться не в их пользу.

Третий расчет индекса представляет Фонд «Институт экономики города», начиная с 2018 г., который ведет мониторинг изменения значений коэффициента доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России на основе данных из открытых источников [3]. Однако это позволяет вывести КДЖ для агломераций и сделать выводы о доступности жилья в целом по стране.

Коэффициент доступности жилья отражает соотношение рыночной стоимости жилья и доходов населения. Этот показатель рассчитывается как отношение медианной цены квартиры на рынке (то есть половина сделок с квартирами имеют цену ниже медианной, а вторая половина – выше) к годовому доходу семьи из трех человек в соответствии с методикой, принятой UN Habitat [4]. Другими словами, КДЖ представляет собой количество лет, за которое семья из трех человек сможет накопить на квартиру при условии сбережения всех своих доходов. Доход семьи рассчитывается как произведение медианного среднедушевого дохода на три человека. Для расчета медианного среднедушевого дохода используются показатели Росстата в муниципальном разрезе [5]. Для оценки медианных цен на жилье используются региональные данные о средних ценах за кв. м общей площади жилья. Для перехода от средних цен к медианным средняя цена за кв. м умножается на среднюю площадь медианной квартиры за

период в соответствующей агломерации, а также на средний за этот же период коэффициент соотношения между фактической медианной ценой и произведением средней цены за кв. м и площади медианной квартиры в соответствующей агломерации. При этом важно отметить, что площадь медианной жилой единицы в зарубежных странах значительно превышает площадь медианной жилой единицы в 17 крупнейших городских агломерациях в России. Например, портал NUMBEO для расчета медианной стоимости квартиры при оценке КДЖ использует одну и ту же площадь 90 кв. м для медианной жилой единицы во всех рассматриваемых городах, которая умножается на медианную цену 1 кв. м. При проведении Институтами экономики города оценки КДЖ в российских агломерациях отмечается гораздо меньшая площадь медианной жилой единицы (в 2021 г. средняя площадь медианной жилой единицы составляла около 49 кв. м) [3], а, например, средняя площадь новых квартир, продающихся по договорам участия в долевом строительстве, составляет в 2022 г. 47 кв. м [6].

Согласно общемировой тенденции, жилье является доступным, если КДЖ не выше трех лет, труднодоступное жилье при коэффициенте до четырех лет, жилье сложно приобрести – коэффициент свыше четырех лет, жилье крайне недоступно – коэффициент более пяти лет. Если рассматривать динамику среднегодового значения КДЖ в медианной агломерации (то есть в той агломерации, относительно КДЖ, в которой данный показатель в восьми агломерациях был выше, а в других восьми – ниже), то с 2019 г. среднегодовой показатель КДЖ в медианной агломерации постоянно увеличивался: с 2,6 в 2019 г. до 3,0 в 2021 г. В I квартале 2022 г. наблюдался беспрецедентный рост значения КДЖ до 4,5; во II квартале значение несколько снизилось до 4,1, но все равно было существенно выше, чем в 2021 г. (табл. 3).

Таким образом, российский рынок жилья в медианной агломерации в I и II кварталах 2022 г. характеризуется в соответствии с международными стандартами как рынок, где приобретение жилья серьезно затруднено.

Как видим из результатов расчетов, в 2020 г. доступность жилья начала снижаться, а в 2021 – 2022 гг. этот тренд продолжился. При этом, если сопоставить полученные оценки в отношении российских агломераций с последними данными о КДЖ в крупнейших зарубежных агломерациях, можно сделать вывод о сохранении для большинства городских агломераций России более высокой доступности жилья, несмотря на значительный рост цен на жилье и стагнацию доходов населения. Исключения составляют Казанская, Московская и Санкт-Петербургская агломерации, доступность жилья в которых находится на уровне Нью-Йорка, Сингапура и Дублина (по оценкам КДЖ в этих агломерациях в отчете Demographia) и на уровне Астаны (по оценкам КДЖ на портале NUMBEO) [4, 7].

Коэффициент доступности жилья отражает соотношение фундаментальных факторов доступности жилья – доходов населения и цен на жилье. Условия санкций и необходимость постоянной подстройки экономики под внешние шоки привели к снижению реальных доходов населения: в I квартале 2022 г. индекс реальных среднедушевых доходов по данным Росстата составил 99 % к I кварталу 2021 г., а во II квартале 2022 г. – 98,1 % ко II кварталу 2021 г.

Таблица 3

**Динамика коэффициента доступности жилья
в 17 крупнейших городских агломерациях России в 2018 – 2022 гг. [8]**
(публикуется с сокращением)

Агломерация	Годы					Уровень доступности жилья по международной классификации по данным за II квартал 2022 г.
	2019	2020	2021	I кв. 2022	II кв. 2022	
Екатеринбургская	2,2	2,5	2,8	3,3	3,0	Жилье не очень доступно
Самарско-Тольяттинская	2,5	2,5	2,6	3,8	3,6	
Челябинская	2,3	2,2	2,4	3,9	3,7	
Воронежская	2,2	2,4	2,9	4,1	3,7	
Нижегородская	2,2	2,4	2,9	4,1	3,7	
Ростовская	2,4	2,5	2,7	4,2	3,8	
Пермская	2,6	2,8	3,2	4,3	3,8	
Новосибирская	2,7	3,0	3,3	5,1	4,0	Приобретение жилья серьезно осложнено
Саратовская	2,4	2,4	2,8	4,5	4,1	
Волгоградская	2,7	2,7	2,9	4,5	4,1	
Краснодарская	2,1	2,2	3,0	5,0	4,4	
Уфимская	2,8	3,0	3,3	4,6	4,5	
Владивостокская	3,4	3,8	4,1	5,2	4,6	
Красноярская	3,1	3,3	3,7	5,5	4,7	Жилье существенно недоступно
Казанская	3,4	3,5	4,7	6,3	5,7	
Санкт-Петербургская	4,0	4,6	4,9	6,5	5,8	
Московская	4,2	4,2	4,7	6,3	5,8	
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации	2,6	2,7	3,0	4,5	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено

Инфляция на рынках жилья в крупнейших агломерациях за последние три года существенно опередила высокую потребительскую инфляцию: в период со II квартала 2019 г. по II квартал 2022 г. цены на жилье на 17 крупнейших рынках агломераций возросли в среднем на 76,2 % [9], потребительская инфляция составила 27,8 %. Наибольший рост средних цен на жилье в расчете на 1 кв. м (накопленным итогом) в период II квартала 2019 – II квартала 2022 гг. наблюдался в Казанской, Санкт-Петербургской, Нижегородской, Челябинской, Воронежской, Московской агломерациях (более 85 %), максимальный – в Краснодарской агломерации (более 120 %).

На фоне такой ценовой динамики, которая повлекла столь существенное снижение фундаментальной доступности жилья, снижение средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам на 4 пп. с 10,5 % во II квартале 2019 г. до 6,7 % во II квартале 2022 г. за счет программ

льготной ипотеки позволил в краткосрочном периоде поддержать спрос на жилье, однако данный эффект вряд ли может сохраниться в долгосрочной перспективе.

По мнению российского экономиста М. Э. Дмитриева, методология, принятая UN Habitat, устарела для примерно половины населения планеты, так как этот индекс разрабатывался в период, когда большинство стран находилось в состоянии демографического роста населения, которое критически нуждалось в приобретении нового жилья при отсутствии какого-либо другого жилья [10 – 12]. Сейчас Россия и большинство развитых стран, а также стран со средним уровнем дохода, таких как Китай, перешли в другую фазу, когда общая численность населения не растет и доля собственников жилья очень большая. Поэтому, когда семьи принимают решение купить квартиру, то вопрос не стоит о том, чтобы купить новую квартиру на сбережения или в ипотеку, а в их случае стоит вопрос об улучшении жилищных условий. Кроме того, высокие уровни миграции населения в крупные агломерации в период до пандемии также влияют на возможности приобретения жилья. Поэтому, учитывая эти факторы, рассчитанные коэффициенты доступности могут значительно дезориентировать. К примеру, для большинства населения России КДЖ, равный 2,5 – это очень доступное жилье, так как продать свою квартиру и, доплатив, купить более просторное жилье может значительная часть населения России, потому что и размеры ипотеки в такой ситуации совершенно другие. Если они растянуты на много лет, то выплаты могут быть незначительными. Итак, КДЖ, рассчитанный по данной методике, – важный индикатор того, как меняются соотношения текущих доходов и жилья, но это не индикатор того, могут ли купить люди новую квартиру или нет. В большинстве стран со статичной демографией возможность приобретения новой квартиры зависит от соотношения стоимости продаваемого жилья на вторичном рынке и стоимости вновь приобретаемого.

Заключение

Результаты всех представленных расчетов широко применяются экспертами для оценки уровня доступности жилья в регионах. Рассмотренные методики дают общую картину оценки доступности жилья в регионах и подтверждают, что доступность приобретения жилья для населения в целом по России сократилась. Также можно увидеть, в каких регионах России данная проблема стоит наиболее остро. Часто региональная обеспеченность жильем тесно связана с низким уровнем доходов населения. Поэтому вопрос обеспечения социальным жильем целесообразно рассмотреть именно для регионов с наиболее труднодоступными возможностями приобретения жилья.

Список литературы

1. Рейтинг регионов по доступности жилья – 2022. – Текст : электронный. – URL : <https://riarating.ru/infografika/20220614/630223702.html> (дата обращения : 10.12.2022).

2. Доступность жилья в России: снижение по итогам 2021 года при сохранении глобального тренда на рост. – Текст : электронный. – URL: <https://sberindex.ru/upload/research/208/61fa1daf9c1b5.pdf> (дата обращения : 10.12.2022).

3. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России 1 и 2 кв. 2022 г. – Текст : электронный / Фонд «Институт экономики города». – URL : <https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/dostupnost-zhilya-v-krupneyshih-aglomeraciyah-v-1-2-kv-2022-g> (дата обращения : 24.02.2023).

4. Cox, W. Demographia International Housing Affordability Survey. – Текст : электронный / W. Cox, H. Pavletich. – 2023. – 26 p. – URL: <http://demographia.com/dhi.pdf> (дата обращения : 10.12.2022).

5. База данных показателей муниципальных образований / Федеральная служба госстатистики. – Текст : электронный. – URL : https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm (дата обращения : 24.02.2023).

6. Квартирография жилищного строительства / Дом РФ. – Текст : электронный. – URL: <https://наш.дом.рф/аналитика/квартирография/> (дата обращения : 24.02.2023).

7. Property Prices Index by City 2021 / NUMBEO. – Текст : электронный. – URL : <https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp?title=2021> (дата обращения : 24.02.2023).

8. Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г. – Текст : электронный / Фонд «Институт экономики города». – 2022. – 10 с. – URL : https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeraciyah_rossii_v_i_ii_kv._2022_g.pdf (дата обращения : 26.03.2023).

9. Динамика цен на продажу квартир по городам / Domofond.ru. – Текст : электронный. – URL : <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha> (дата обращения : 24.02.2023).

10. Оценка доступности жилья в городах и городских агломерациях. Дискуссионный клуб Института Экономики города // YouTube. 19.11.2021. – URL : <https://www.bit.ly/3JCTKM5> (дата обращения : 10.12.2022).

11. Об отдельных вопросах возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1060. – Текст : электронный. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/401316648/> (дата обращения : 04.06.2023).

12. Об утверждении официальной статистической методологии мониторинга достижения целей национального проекта «Жилье и городская среда» : приложение № 30 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 апреля 2019 года. №228/пр. – Текст : электронный. – URL : https://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minstroya-Rossii-ot-18.04.2019-N-228_pr/ (дата обращения : 24.02.2023).

References

1. available at: <https://riarating.ru/infografika/20220614/630223702.html> (accessed 10 December 2022).

2. available at: <https://sberindex.ru/upload/research/208/61fa1daf9c1b5.pdf> (accessed 10 December 2022).

3. available at: <https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/dostupnost-zhilya-v-krupneyshih-aglomeraciyah-v-1-2-kv-2022-g> (accessed 10 December 2022).

4. available at: <http://demographia.com/dhi.pdf> (accessed 10 December 2022).
 5. available at: https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm (accessed 24 February 2023).
 6. available at: <https://наш.дом.рф/аналитика/квартирография/> (accessed 24 February 2023).
 7. available at: <https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp?title=2021> (accessed 24 February 2023).
 8. available at: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeraciyah_rossii_v_i_i_kv._2022_g.pdf (accessed 26 March 2023).
 9. available at: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha> (accessed 24 February 2023).
 10. available at: <https://www.bit.ly/3JCTKM5> (accessed 10 December 2022).
 11. available at: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/401316648/> (accessed 04 June 2023).
 12. available at: https://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minstroya-Rossii-ot-18.04.2019-N-228_pr/ (accessed 24 February 2023).
-

Methodology for Calculation of Regional Housing Affordability in Russia

S. P. Spiridonov, O. P. Shtanko

Tambov State Technical University, Tambov, Russia

Keywords: living area; quality of life in the regions; housing affordability ratio; rating.

Abstract: Methods for calculating the coefficient of housing affordability are given, each of which has its own advantages and disadvantages. In general, they show general trends in the situation in the Russian housing market.

© С. П. Спиридонов, О. П. Штанько, 2023