

## ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ В РЕГИОНАХ РОССИИ

© 2022 **Волкова Наталья Васильевна**

кандидат социологических наук, доцент кафедры государственного  
и муниципального управления  
Казанский (Приволжский) федеральный университет, Россия, Казань  
E-mail: volk.nata2@list.ru

© 2022 **Воронович Антон Сергеевич**

Бакалавр кафедры государственного и муниципального управления  
Казанский (Приволжский) федеральный университет, Россия, Казань

Статья содержит оценку динамики цен на жилье в регионах России в период с 2016 по 2021 годы. Основной задачей исследования является проведение сравнительного анализа темпов роста номинальных доходов населения и цен на жилищном рынке. В частности, в работе рассматривается коэффициент доступности жилья, который отражает среднее количество лет, необходимое средне-статистической российской семье для покупки квартиры на первичном рынке жилья. По итогам данного анализа сделан вывод о том, в каких субъектах России выгоднее всего покупать квартиры.

*Ключевые слова:* жилищное строительство, первичное жилье, среднедушевые доходы населения, покупательная способность, индекс потребительских цен, инфляция, региональная статистика, рейтинг регионов.

Собственное жилье является базовой потребностью населения в любой цивилизованной стране, в том числе и в России. В XXI веке для людей важно не просто иметь собственные квадратные метры, но и достичь определенного комфорта проживания. Ключевым является жилищный вопрос для молодежи, которая чаще всего снимает квартиру либо обращается к ипотеке. При этом возможность приобретения жилья зависит от множества внешних факторов (уровня цен, их динамики, уровня инфляции в экономике, ставке по ипотечным кредитам и т.д.), изменение которых может существенно затруднять покупку жилплощади. В связи с этим в рамках работы представляется актуальным изучить некоторые из факторов, в первую очередь, стоимость недвижимости, сказывающихся на приобретении жилья в РФ.

Отметим, что по официальным данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) в 2020 году темп прироста цен на 1 квадратный метр первичного жилья составил 23,33 %, то есть стоимость в среднем выросла почти на четверть. В 2021 году темп прироста составил 18,40 %. Таким образом, цены на новостройки выросли почти на половину за последние три года. Итоговый показатель 2022 года зависит от многих факторов, в том числе, внешнеполитических. Стагнация цен воз-

можно в случае резкого снижения реальных доходов населения.

В связи с тем, что цены на жилье растут, необходимо понять, насколько изменяется способность граждан приобретать жилье в разных регионах РФ. Для этого темп прироста доходов населения необходимо сравнить с индексом цен на жилищном рынке, причем делать это необходимо на региональном разрезе, чтобы понять, где сейчас наиболее благоприятные условия в указанной отрасли. Для получения полноценной и объективной картины в рамках работы был проведен сравнительный анализ всех 85 регионов РФ. Подобного рода исследование актуально для тех, кто потенциально склонен на данный момент к внутренней миграции.

Для проведения анализа ниже приведены среднемесячные доходы населения субъектов России с 2016 по 2021 годы (таблица 1).

В таблице 1 приведены 10 регионов-лидеров и аутсайдеров по показателю среднедушевых доходов. Стоит отметить, что самые большие доходы получают жители столичных субъектов, а также сырьевых территорий Крайнего Севера с холодным климатом и тяжелыми условиями труда. Аутсайдерами являются, в основном, республики Кавказа, а также некоторые субъекты Сибирского и Приволжского федеральных округов.

Далее, обратимся к ценам на первичное жилье в регионах России (таблица 2).

При рассмотрении и анализе данных таблицы 2 необходимо понимать, что стоимость на первичное жилье рассчитывается в среднем по региону. Так, в городах-миллионниках стоимость будет значительно выше, чем среднестатистическая, более того, Росстат зачастую проводит параллель между жильем в сельской и городской местностях, поскольку статистику, в общем, вести не совсем корректно. Исходя из этого, по официальным данным самая дорогая стоимость квадратного метра площади - в городах федерального значения, Москве и Санкт-Петербурге, поскольку типология субъекта не включает сель-

ской местности и состоит из города-миллионника как такового. Отметим, что уровень цен на жилье в Московской и Ленинградской областях, а также в Северных регионах почти одинаков. Данная тенденция схожа с изменением среднедушевых доходов в регионах РФ. Самая низкая цена на квартиры в субъектах Северо-Кавказского федерального округа. Стоит отметить, что отрицательный темп роста стоимости в 2021 году по сравнению с 2020 годом отмечается только в трех регионах из 85, в Республике Адыгея, Северной Осетии и в Кабардино-Балкарской Республике. Самый большой положительный темп роста за последний год отмечается в Республике Адыгея, где цены возросли более чем в два раза.

Таблица 1. Среднедушевые доходы населения в регионах России, руб./месяц

Субъект РФ	ФО	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Чукотский авт.округ	ДФО	67,7	73,0	78,8	83,3	89,5	97,8
Ямало-Ненецкий авт.округ	УФО	72,3	76,0	79,3	83,0	89,9	96,0
г. Москва	ЦФО	62,0	65,4	69,3	75,0	77,2	88,2
Ненецкий авт.округ	СЗФО	71,3	73,0	78,5	81,0	84,1	84,4
Магаданская область	ДФО	51,3	54,8	59,7	65,3	70,8	75,1
Сахалинская область	ДФО	49,4	50,5	53,7	59,0	60,7	63,7
Камчатский край	ДФО	43,8	45,3	48,7	52,6	55,3	60,1
Ханты-Мансийский авт.округ	УФО	46,9	48,8	50,7	53,2	54,4	57,0
г. Санкт-Петербург	СЗФО	39,8	42,3	44,9	47,1	49,2	56,2
Московская область	ЦФО	41,2	42,3	44,7	47,2	47,0	53,9
	***						
Кабардино-Балкарская Республика	СКФО	19,7	20,4	20,8	21,4	21,9	24,3
Курганская область	УФО	20,1	20,6	20,3	21,3	21,8	23,4
Чувашская Республика	ПФО	17,6	17,9	18,4	20,1	21,1	23,4
Республика Алтай	СФО	17,9	18,5	19,5	20,2	21,6	23,4
Республика Марий Эл	ПФО	18,8	19,3	19,8	20,8	21,2	23,0
Республика Мордовия	ПФО	17,8	18,2	18,6	19,7	20,6	22,5
Республика Калмыкия	ЮФО	15,6	16,2	17,0	18,5	19,8	20,9
Карачаево-Черкесская Республика	СКФО	17,6	17,9	18,0	18,8	18,9	20,2
Республика Тыва	СФО	14,9	15,0	15,6	16,6	18,9	19,8
Республика Ингушетия	СКФО	15,7	15,8	16,1	16,6	16,8	18,0

Таблица 2. Стоимость первичного жилья в России, руб. / 1 кв. м.

Субъект РФ	ФО	2016	2017	2018	2019	2020	2021
г. Москва	ЦФО	155,0	153,5	172,4	203,1	231,3	289,1
г. Санкт-Петербург	СЗФО	96,8	101,3	109,3	120,6	133,2	170,7
Московская область	ЦФО	78,7	78,7	86,1	88,4	100,5	124,1
Сахалинская область	ДФО	77,6	73,9	95,9	105,7	131,3	116,5
Приморский край	ДФО	70,8	75,3	73,1	93,7	110,5	116,4
Ленинградская область	СЗФО	54,3	53,0	53,6	59,0	82,0	108,9

Хабаровский край	ДФО	60,8	60,3	67,9	72,0	88,5	106,8
Республика Саха (Якутия)	ДФО	70,5	65,3	71,7	80,4	95,8	106,4
Ямало-Ненецкий авт.округ	УФО	64,9	67,2	65,4	68,8	69,9	105,4
Амурская область	ДФО	53,5	51,7	56,4	64,0	85,4	100,9
		***					
Курганская область	УФО	38,4	35,1	38,6	44,7	44,7	45,8
Еврейская авт.область	ДФО	38,5	36,7	39,3	39,9	35,9	45,3
Оренбургская область	ПФО	37,5	37,7	39,1	39,3	41,0	45,0
Ставропольский край	СКФО	33,3	34,5	37,7	41,1	44,6	44,7
Республика Ингушетия	СКФО	41,7	40,6	39,8	39,4	39,4	43,7
Карачаево-Черкесская Респ.	СКФО	41,2	38,6	37,6	38,4	38,6	43,3
Республика Калмыкия	ЮФО	29,4	29,4	30,2	29,6	34,7	42,9
Республика Северная Осетия	СКФО	36,2	35,6	35,8	35,0	44,8	40,8
Республика Дагестан	СКФО	31,8	37,0	35,4	34,3	32,1	36,6
Кабардино-Балкарская Респ.	СКФО	37,8	34,8	25,8	23,2	32,0	31,8

На основе данных о среднедушевых доходах и стоимости жилья в регионах РФ далее был проведен сравнительный анализ темпов роста указанных показателей. Позитивной тенденцией развития первичного рынка жилья будет считаться положительное сальдо темпов прироста среднедушевых доходов и цен на новостройки.

Негативная тенденция будет заключаться в том, что рост цен на жилье превышает рост доходов, соответственно, снижается возможность граждан приобретать жилье на первичном рынке недвижимости. Результаты расчета разницы темпов прироста указаны ниже (таблица 3).

**Таблица 3. Сравнительный анализ темпов прироста среднедушевых доходов и цен на 1 квадратный метр жилья**

Субъект РФ	ФО	2017 / 2016	2018 / 2017	2019 / 2018	2020 / 2019	2021 / 2020
Республика Северная Осетия - Алания	СКФО	3.67	2.15	7.20	-30.15	16.37
Сахалинская область	ДФО	6.80	-23.22	-0.51	-21.18	16.15
Кабардино-Балкарская Республика	СКФО	11.38	27.47	13.35	-35.51	11.69
Ставропольский край	СКФО	3.39	-5.14	-4.89	-10.31	8.73
Республика Алтай	СФО	2.25	7.58	-18.49	-1.09	6.84
Тамбовская область	ЦФО	10.08	-8.52	-2.09	-23.06	6.34
Калужская область	ЦФО	1.18	-7.24	8.99	-13.51	5.43
Республика Мордовия	ПФО	4.92	-0.47	7.03	-2.81	5.16
Курганская область	УФО	10.97	-11.61	-10.82	2.44	5.13
Новгородская область	СЗФО	4.79	-12.75	-0.66	-9.79	4.02
		***				
Омская область	СФО	3.07	1.45	1.55	-11.42	-21.01
Астраханская область	ЮФО	0.58	0.18	-7.06	-19.76	-21.11
Республика Коми	СЗФО	7.04	11.05	-7.83	2.48	-21.40
Калининградская область	СЗФО	2.54	3.96	4.12	-10.52	-22.66
Ленинградская область	СЗФО	6.34	4.52	-6.99	-36.30	-22.73
Архангельская область	СЗФО	0.80	3.76	-1.10	-3.15	-23.31
Пермский край	ПФО	-4.71	4.95	-0.08	-5.69	-25.94
Краснодарский край	ЮФО	1.66	-5.17	-10.02	-7.19	-38.89
Ямало-Ненецкий авт.округ	УФО	1.48	7.06	-0.45	6.65	-44.08
Республика Адыгея	ЮФО	4.43	-4.98	-2.51	-15.59	-63.36

В результате проведенного анализа можно отметить, что в 2021 году по сравнению с 2020 годом возможности граждан по приобретению собственного жилья выросла только в 16 субъектах России, соответственно остальных в 69 регионах наблюдалась обратная, негативная тенденция, связанная со снижением доступности жилья. При этом важно обращать внимание на динамику по годам. Так, лидерами по разности темпов прироста являются Северная Осетия, Сахалинская область и Кабардино-Балкария, так как это три единственных территории, где стоимость квартир за последний год снизилась, что было отмечено среди выводов таблицы 2. Однако в этих же регионах сальдо темпов прироста среднедушевых доходов населения и цен на недвижимость на первичном рынке имеет очень неравномерную динамику. Например, в Северной Осетии пик роста цен на жилье пришелся на 2020 год, поэтому в 2021 году наблюдается незначительный спад. Одновременно с этим среднедушевые доходы уменьшаются на 2,3% в 2020

году и увеличиваются на 7,48 % в 2021. Подобную динамику можно наблюдать во многих других субъектах. Гораздо хуже ситуация, например, в Республике Адыгея, Краснодарском крае, Пермском крае и других субъектах, где разница между темпами прироста доходов и цен на жилье остается постоянно отрицательной, что говорит о постепенном сокращении возможности граждан приобретать жилье в данных регионах.

Ещё одним аспектом изучения является определение расчета коэффициента доступности жилья в регионах РФ. Указанный показатель рассчитывается как соотношение средней цены жилья стандартной площади к общему годовому доходу среднестатистической семьи и отражает минимальное количество лет, необходимое для накопления средств на собственное жилье, при условии, что средства человек откладывает только на квартиру без удовлетворения других потребностей. Результаты расчетов представлены в таблице (таблица 4).

Таблица 4. Коэффициент доступности жилья в регионах России по состоянию на 2021 год

Субъект РФ	ФО	Средний доход, руб.	Стоимость за 1 кв. м	Стоимость квартиры, руб.	Кол-во месяцев	Кол-во лет
Республика Крым	ЮФО	25 953	89 352	4 467 592	172.14	14.35
г. Москва	ЦФО	88 283	289 127	14 456 350	163.75	13.65
Иркутская область	СФО	30 126	94 517	4 725 858	156.80	13.07
г. Санкт-Петербург	СЗФО	56 272	170 742	8 537 097	151.71	12.64
Забайкальский край	ДФО	28 742	86 803	4 340 159	151.00	12.58
г. Севастополь	ЮФО	30 862	93 161	4 658 075	150.93	12.58
Ленинградская область	СЗФО	36 520	108 979	5 448 955	149.20	12.43
Приморский край	ДФО	40 350	116 409	5 820 437	144.24	12.02
Астраханская область	ЮФО	26 687	73 563	3 678 130	137.82	11.49
Республика Тыва	СФО	19 847	51 922	2 596 100	130.80	10.90
Амурская область	ДФО	39 153	100 955	5 047 741	128.92	14.35
Чувашская Республика	ПФО	23 411	59 700	2 984 978	127.50	13.65
Республика Бурятия	ДФО	27 704	70 368	3 518 406	126.99	13.07
Алтайский край	СФО	25 513	64 349	3 217 468	126.11	12.64
Республика Татарстан	ПФО	39 689	99 802	4 990 093	125.72	12.58
Калининградская область	СЗФО	31 411	76 231	3 811 538	121.34	12.58
Республика Ингушетия	СКФО	18 021	43 722	2 186 086	121.30	12.43
Хабаровский край	ДФО	44 073	106 887	5 344 345	121.26	12.02
Томская область	СФО	30 365	73 465	3 673 252	120.96	11.49
***						
Калужская область	ЦФО	34 988	61 469	3 073 429	87.84	7.32
Ставропольский край	СКФО	26 070	44 767	2 238 338	85.85	7.15

Оренбургская область	ПФО	26 293	45 085	2 254 226	85.73	7.14
Республика Карелия	СЗФО	34 639	58 870	2 943 491	84.97	7.08
Республика Коми	СЗФО	37 790	63 026	3 151 306	83.38	6.95
Псковская область	СЗФО	29 141	47 686	2 384 296	81.81	6.82
Липецкая область	ЦФО	34 686	56 352	2 817 599	81.23	6.77
Брянская область	ЦФО	31 236	49 894	2 494 708	79.86	6.66
Республика Северная Осетия - Алания	СКФО	25 716	40 875	2 043 772	79.47	6.62
Тамбовская область	ЦФО	29 836	46 526	2 326 278	77.96	6.50
Еврейская авт.область	ДФО	30 503	45 377	2 268 850	74.38	6.20
Камчатский край	ДФО	60 182	80 171	4 008 530	66.60	5.55
Кабардино-Балкарская Республика	СКФО	24 379	31 823	1 591 170	65.26	5.44
Ханты-Мансийский авт. округ	УФО	57 049	74 005	3 700 249	64.86	5.41
Магаданская область	ДФО	75 126	95 747	4 787 336	63.72	5.31
Республика Дагестан	СКФО	30 357	36 657	1 832 843	60.37	5.03
Мурманская область	СЗФО	50 585	60 425	3 021 250	59.72	4.98
Ямало-Ненецкий авт.округ	УФО	96 064	105 493	5 274 670	54.907	4.58
Чукотский авт.округ	ДФО	97 895	93 908	4 695 400	47.96	4.00
Ненецкий авт.округ	СЗФО	84 458	73 256	3 662 800	43.36	3.61

По результатам анализа можно отметить, что для покупки квартиры, в среднем, дольше всех необходимо работать жителям Республики Крым, здесь коэффициент доступности составляет порядка 15 лет. В то же время, чтобы купить квартиру жителям Ненецкого автономного округа необходимо работать около 3–4 лет. Стоит отметить, что в Северных регионах купить квартиру всё же легче, несмотря на большой темп роста цен на недвижимость. В городах федерального значения, Москве и Санкт-Петербурге, приобрести жилье очень проблематично, однако гораздо легче сделать это в прилегающих субъектах, в Московской области и в Ленинградской области. Срок окупаемости более 10 лет имеют 20 субъектов, от 5 до 10 лет – 61 субъект, 4 региона имеют окупаемость до 5 лет.

Таким образом, исходя из проведенного исследования, можно сделать следующие выводы.

Темп роста цен на квартиры за последние годы сильно повысился в большинстве регионов РФ, в 2021 году только три субъекта имеют отрицательную динамику стоимости жилья по сравнению с 2020 годом. В то же время темп роста среднедушевых денежных доходов растет более низкими темпами. Соответственно, покупать

жилье в данный период времени становится все сложнее. Перед покупкой желательно оценить, насколько растут реальные доходы и превышают ли они рост цен на жилье. Если такая динамика положительная, то шанс благополучного погашения ипотеки возрастает. Расчеты показали, что в среднем в 16 регионах из 85 на данный момент, более менее, благоприятная ситуация для покупки квартиры.

Анализ показал, что регионы существенно отличаются друг от друга по динамике цен на недвижимость. Перед покупкой квартиры более целесообразно оценивать стабильность ценообразования на недвижимость в субъекте. Постоянный отрицательный темп прироста цен на жилье намного хуже, чем скачкообразный, поскольку плавающий темп прироста означает, что рынок на территории стабильно осуществляет функцию саморегулирования. Соответственно, перед покупкой квартиры рекомендуется посчитать темп прироста стоимости на квадратные метры за последние годы. Отрицательный темп прироста стоимости на текущий момент и волнообразные изменения цены будут свидетельствовать о благоприятной ситуации для покупки жилья.

**Библиографический список**

1. Клочкова Е.Н., Толстякова М.А. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и экономика. – 2019. – № 3. – С. 24–33.
2. Хорошева Л.Н., Гладких В.С. Методика расчета изменения рыночной стоимости жилья в многоквартирных домах в процессе их эксплуатации // Инновации и инвестиции. – 2020. – № 4. – С. 199–203.
3. Загорынская В.В., Тхазеплова Д.А., Машкова В.В., Шиховцов А.А. Перспективы развития рынка жилой недвижимости // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2020. – № 2. – С. 325–328.
4. Коцеев В.А., Уселис Я.В. Анализ покупательской способности граждан на рынке жилищного строительства в разрезе федеральных округов // Экономика и предпринимательство. – 2021. – № 4 (129). – С. 392–395.
5. Еронин В.А., Емельянов О.Э. Рынок российской недвижимости: состояние и перспективы // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2021. – Т. 3. – № 5 (113). – С. 23–27.
6. Грушина О.В., Шеломенцева Н.Н. Проектное финансирование и методика оценки его воздействия на участников процесса жилищного строительства // Жилищные стратегии. – 2020. – Т. 7. – № 3. – С. 287–310.
7. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ. – URL: [https://gks.ru/bgd/regl/b20\\_14p/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b20_14p/Main.htm)(Дата обращения: 10.03.2022).
8. Официальный сайт ЕМИСС. – URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>(Дата обращения: 10.03.2022).
9. Интернет-портал социального проект «mnogodetey» – URL: <https://mnogodetey.ru/regions/kvmetr/> (Дата обращения: 10.03.2022).
10. Официальный сайт Министерства строительства и ЖКХ РФ. – URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru> (Дата обращения: 10.03.2022).