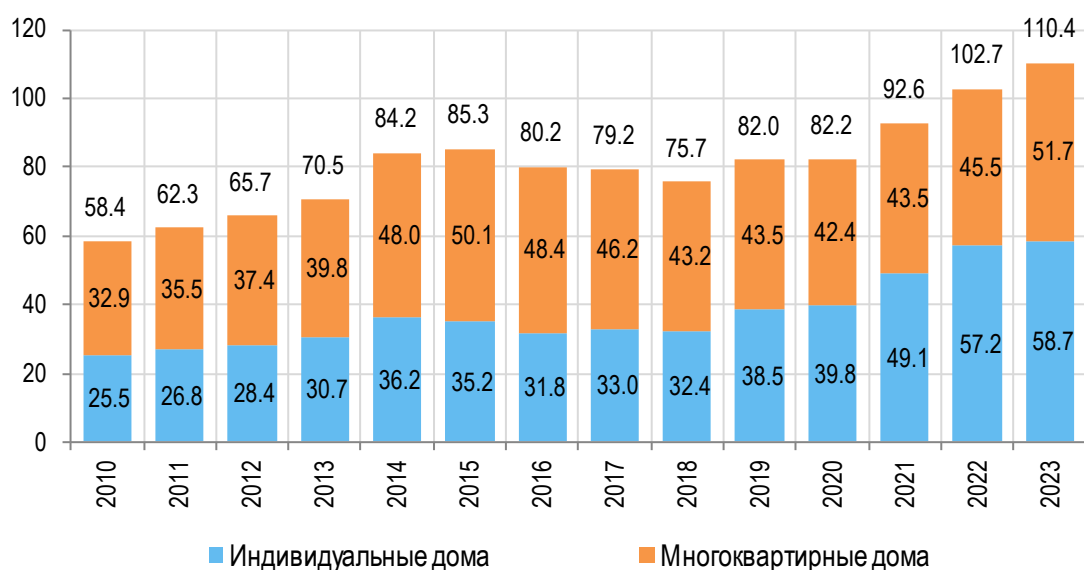


Тетрадь 8. Что с рынком жилья: «перегрев» – или не очень и не везде?¹

В 2023 г. в жилищном строительстве был установлен новый рекорд – ввод жилья составил 110,4 млн кв. м., что на 7,5% превосходит показатель прошлого года (102,7 млн кв. м – предыдущий рекорд). При этом максимальный за все годы объем жилья был введен как застройщиками (51,7 млн кв. м), так и населением (58,7 млн кв. м, Рисунок 1).



Источник: Росстат.

Рисунок 1 – Ввод жилья, млн кв. м²

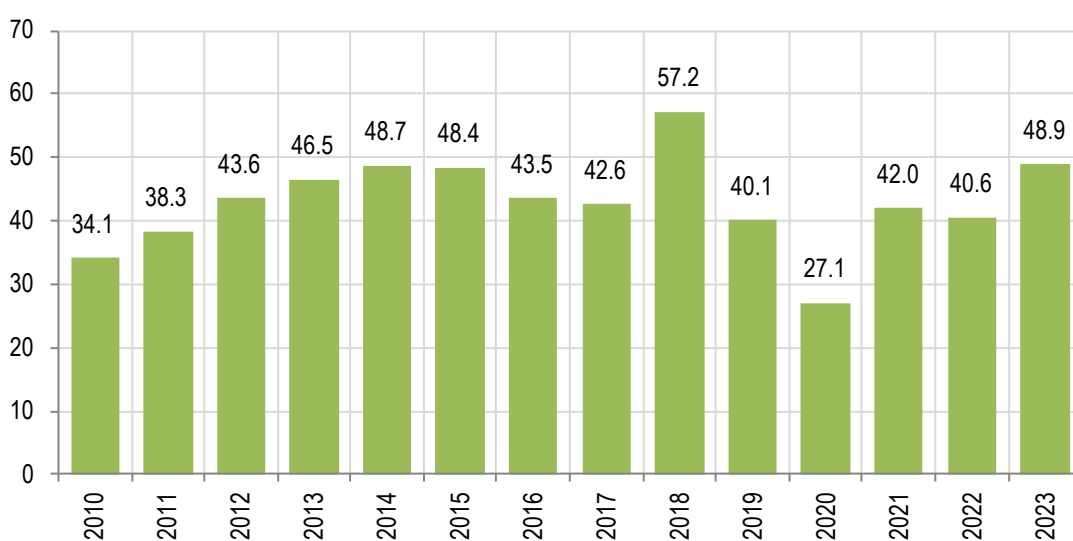
Отметим, что объем строительства жилья стабильно растет с 2021 г., при этом в структуре вводимого жилья более половины занимает индивидуальное жилищное строительство. Как мы отмечали ранее (см.

¹ В данной работе используются результаты проекта ТЗ-52, выполняемого в рамках Программы фундаментальных исследований НИУ ВШЭ в 2024 г.

² Здесь и далее статистические данные по Российской Федерации не включают статистическую информацию по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям.

[«Тезис 4» от 2023 г.](#)), высокий ввод индивидуального жилья в последние годы обеспечивается в том числе за счет регистрации ранее построенных домов в рамках «дачной амнистии».

Строительство многоквартирных домов (далее – МКД) также растет, что видно не только по вводам, которые в 2023 г. достигли исторического максимума в 51,7 млн кв. м, обновив рекорд 2015 г. в 50,1 млн кв. м, но и по запускам новых проектов строительства многоквартирных домов (+20,3% к 2022 г., Рисунок 2), которые определяют будущие вводы.



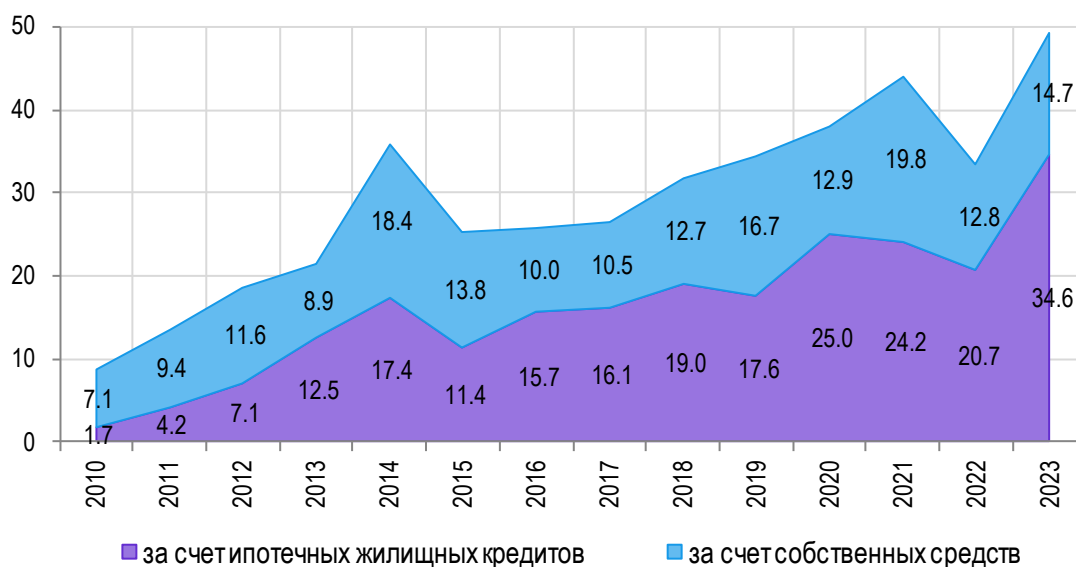
Источник: Единая информационная система жилищного строительства, база «НОЗА», расчеты ЦМАКП.

Рисунок 2 – Жилая площадь многоквартирных домов, выходящих на рынок в составе проектов строительства многоквартирных домов, млн кв. м

Существенное снижение показателя отмечалось лишь в 2020 г., когда в работе организаций были введены ограничения и режим самоизоляции в связи с развитием пандемии коронавируса. Тогда своевременно принятые и реализованные меры поддержки позволили избежать негативных последствий пандемии для отрасли жилищного строительства. В частности, запуск программы «Льготная ипотека» под 6,5% годовых активизировал спрос на новостройки и поддержал таким образом застройщиков, стимулируя

запуск новых проектов, а также, благодаря высокому мультипликативному эффекту жилищного строительства, поддержал экономику в целом.

Низкие ставки по ипотеке повысили ее доступность для населения, в результате чего объем приобретенного строящегося многоквартирного жилья за счет ипотечных кредитов существенно вырос (Рисунок 3). Несмотря на рост реальной (с поправкой на инфляцию) процентной ставки по ипотеке в 2023 г., ее уровень остается ниже в сравнении с 2019 г. (Рисунок 4). Заметим, что в 2021 г., который был спокойным с точки зрения воздействия внешних шоков, уровень реальной ставки был еще ниже, но такого масштабного спроса на покупку жилья за счет ипотеки не было. Это позволяет предполагать, что в 2023 г. на рынке присутствовали элементы ажиотажного спроса. Ажиотаж мог быть связан с ожиданиями ужесточения условий по программам льготной ипотеки или завершения их действия.

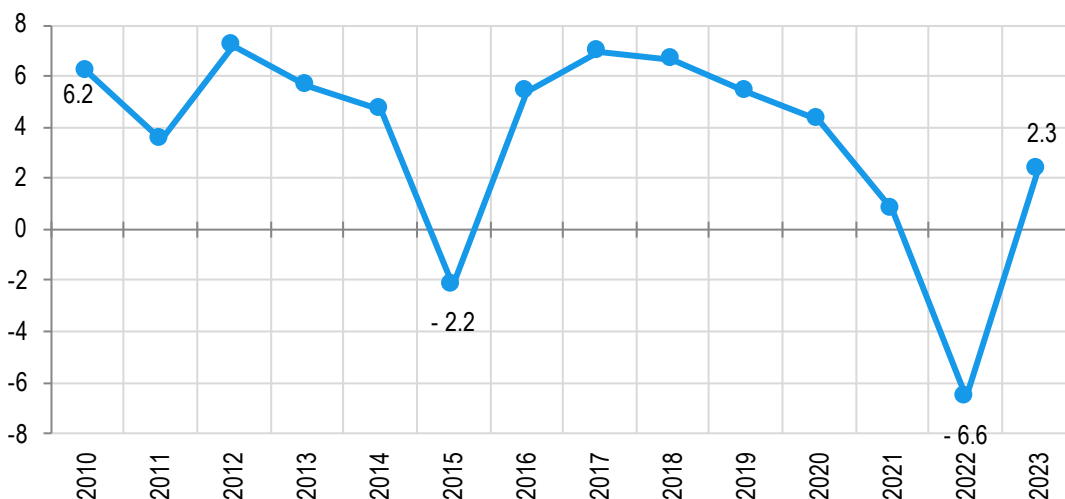


Источник: Росреестр, Банк России, расчеты ЦМАКП.

Рисунок 3 – Приобретено за год жилья по ДДУ/Эскроу, млн кв. м

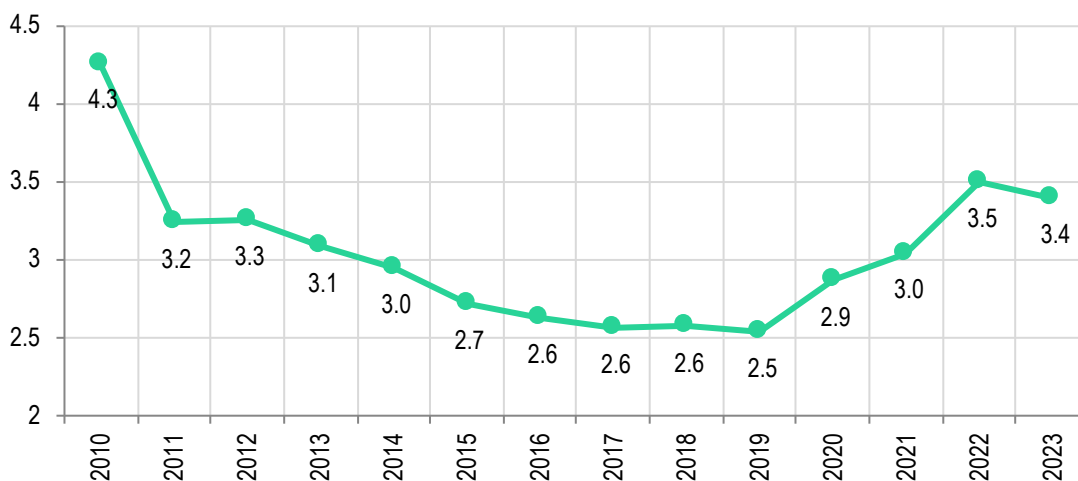
В это же время покупки жилья за счет собственных средств оставались на невысоком уровне, что отчасти было связано с плохим соотношением между средней ценой квадратного метра жилья и среднедушевыми доходами

населения (Рисунок 5). В 2023 г. значение коэффициента доступности жилья³ находилось на уровне, близком к локальному максимуму. Оно чуть улучшилось по сравнению с 2022 г., но по-прежнему было хуже чем в 2011-2021 гг.



Источник: Банк России, Росстат, расчеты ЦМАКП.

Рисунок 4 – Реальная ставка по выданным ипотечным кредитам для покупки строящегося жилья в МКД, % годовых

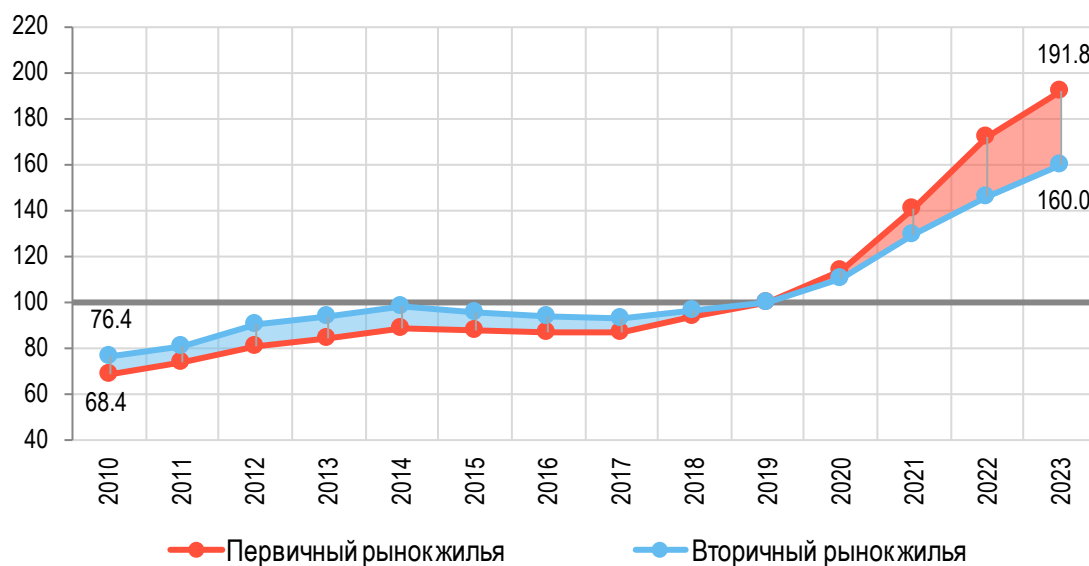


Источник: Росстат, расчеты ЦМАКП.

Рисунок 5 – Коэффициент доступности покупки жилья (на первичном и вторичном рынке) за счет собственных средств, лет

³ Коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м (среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках жилья) к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок).

Исходя из этого, с высокой вероятностью, «накачка» спроса на жилье за счет льготной ипотеки стала одним из факторов существенного роста цен на первичном рынке, в результате которого квартиры в новостройках по стоимости одного квадратного метра обошли квартиры на рынке вторичного жилья (Рисунок 6).



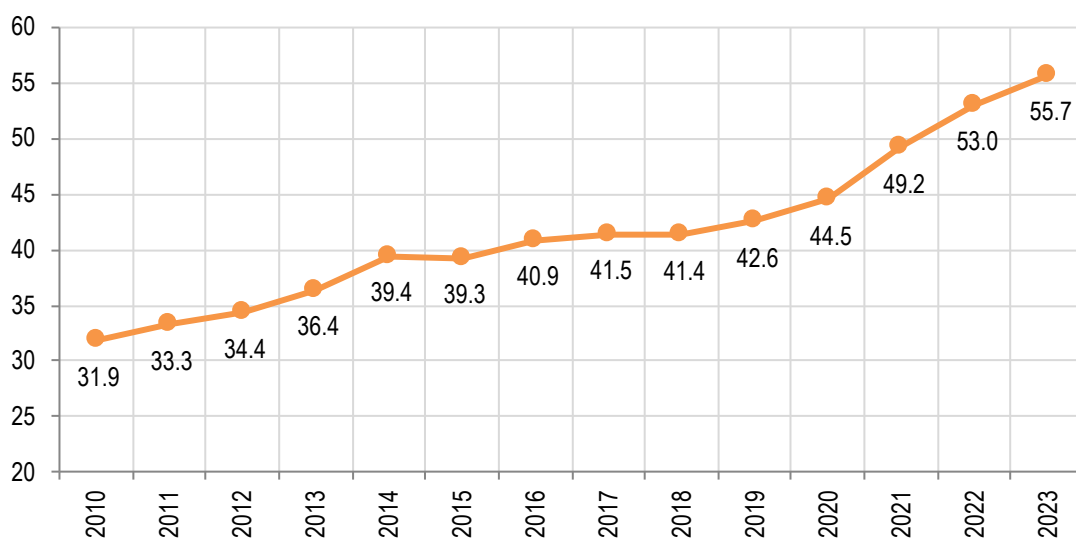
Источник: Росстат, расчеты ЦМАКП.

Рисунок 6 – Разрыв в динамике цен на квартиры улучшенного качества⁴ на первичном и вторичном рынках жилья (кумулятивный индекс цен, где 2019 г. = 100%), %

Еще один фактор роста цен на первичном рынке жилья – удорожание себестоимости строительства (Рисунок 7). С 2020 г. наблюдается ускоренный рост этого показателя (на 5-10%), изначально связанный с введением карантина, который привел к нарушению строительного процесса. Сбой в цепочках поставок повлек за собой удорожание импортных товарных

⁴ Методологический комментарий. Сравнение динамики индексов цен проводилось на основе статистики по квартирам улучшенного качества, а не по всем типам квартир, чтобы исключить из анализа квартиры на вторичном рынке, которые уступают современным новостройкам по планировке, качеству материалов и благоустройству. Согласно приказу Росстата от 12.08.2022 № 572 «квартиры улучшенного качества – это квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой застройки с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (то есть более удобные и просторные по планировке квартиры). К этому типу квартир относятся также квартиры в современных монолитных, в том числе монолитно-кирпичных, домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов и инженерных коммуникаций, улучшены характеристики (высота потолков, толщина стен и так далее), более развитая инфраструктура. За счет применения новых технологий может быть предусмотрена возможность изменения их планировок».

позиций и скачок цен на стройматериалы на внутреннем рынке. Начиная с 2022 г. к этому добавилось влияние введенных в отношении России санкций, которые привели к повышению стоимости ряда материалов и строительной техники, а также фактор скачков внутренних цен на сырье (металлы, пиломатериалы) под влиянием колебаний экспортных цен и валютного курса.



Источник: Росстат, оценки ЦМАКП⁵.

Рисунок 7 – Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях без пристроек, надстроек и встроенных помещений, тыс. руб.

Чтобы определить наличие или отсутствие «перегрева» на рынке жилья, необходимо проанализировать причинно-следственные цепочки между выдачей льготной ипотеки, ростом цен, снижением доступности жилья и, вследствие этого, перекосом в сторону спроса за счет ипотеки с вытеснением спроса за счет собственных средств. Для этого обратимся к анализу региональных рынков.

Анализ региональных рынков жилья был произведен по трем показателям за весь период действия различных программ льготной ипотеки

⁵ Оценка изменения себестоимости для 2022-2023 гг. рассчитана ЦМАКП в рамках эконометрической модели, связывающей изменение себестоимости строительства жилья и удорожание основных компонентов затрат (по данным до 2021 г. включительно), при этом удорожание основных компонентов затрат рассчитано по данным о структуре затрат (форма «1-предприятие» и таблицы «затраты-выпуск» Росстата) и данных об изменении цен/стоимости отдельных компонентов затрат (индексы цен производителей по видам экономической деятельности, среднемесячной заработной платы и проч.).

(2020-2023 гг.) (Рисунок 8). Рынками с признаками «перегрева» будем считать те, для которых одновременно выполнялись следующие критерии:

- 1) Рост цен на жилье ежегодно как минимум на 5% превышал рост зарплат на протяжении четырех лет (таким образом, суммарно за четыре года отрыв цен от зарплат составил не менее 20%)⁶
- 2) Разбалансировка динамики цен на первичном и вторичном рынке: суммарно за четыре года прирост цен на новостройки более чем на 15% превзошел прирост цен на вторичное жилье⁷
- 3) Вклад программ льготной ипотеки в формировании спроса на строящееся жилье существенно превысил половину (в качестве порога было взято значение не менее 60%)⁸

Таким образом, регионы, которые соответствовали этим трем критериям, мы рассматриваем как рынки жилья с признаками «перегрева». На эти регионы приходится примерно 34% вводов МКД в общем объеме страны. При этом в этих регионах живет меньше населения (26% от населения страны), то есть наблюдается некоторая сверхконцентрация вводов. Список регионов, разделенных на группы в соответствии с полученными значениями по трем показателям, представлен в таблице 1

⁶ Справочно: в целом по России значение показателя составило 25%.

⁷ Справочно: значение показателя по России – 18%.

⁸ Справочно: в целом по России значение этого показателя составляло 68% в среднем за период с 2020 по 2023 гг.

Таблица 1 – Группы региональных рынков жилья в соответствии с установленными критериями

Рынки с признаками «перегрева»		Рынки с низким проникновением льготной ипотеки		Все остальные рынки			
1	Алтайский край	1	Белгородская область	1	Архангельская область	30	Республика Башкортостан
2	Амурская область	2	Карачаево-Черкесская Республика	2	Брянская область	31	Республика Бурятия
3	Астраханская область	3	Саратовская область	3	Владимирская область	32	Республика Дагестан
4	Город Санкт-Петербург	4	Чеченская Республика	4	Волгоградская область	33	Республика Калмыкия
5	Город Севастополь			5	Вологодская область	34	Республика Карелия
6	Забайкальский край			6	Воронежская область	35	Республика Коми
7	Калужская область			7	Город Москва	36	Республика Крым
8	Краснодарский край			8	Ивановская область	37	Республика Марий Эл
9	Ленинградская область			9	Иркутская область	38	Республика Мордовия
10	Московская область			10	Калининградская область	39	Республика Саха (Якутия)
11	Республика Татарстан (Татарстан)			11	Камчатский край	40	Республика Северная Осетия - Алания
12	Ростовская область			12	Кемеровская область - Кузбасс	41	Республика Хакасия
13	Рязанская область			13	Кировская область	42	Самарская область
				14	Костромская область	43	Сахалинская область
				15	Красноярский край	44	Свердловская область
				16	Курганская область	45	Смоленская область
				17	Курская область	46	Ставропольский край
				18	Липецкая область	47	Тамбовская область
				19	Нижегородская область	48	Тверская область
				20	Новгородская область	49	Томская область
				21	Новосибирская область	50	Тульская область
				22	Омская область	51	Тюменская область
				23	Оренбургская область	52	Удмуртская Республика

Рынки с признаками «перегрева»		Рынки с низким проникновением льготной ипотеки		Все остальные рынки			
				24	Орловская область	53	Ульяновская область
				25	Пензенская область	54	Хабаровский край
				26	Пермский край	55	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
				27	Приморский край	56	Челябинская область
				28	Псковская область	57	Чувашская Республика
				29	Республика Адыгея	58	Ярославская область

Выводы исследования:

Первое. В регионах с «перегретыми» рынками живет значительная часть населения (26%), однако для большинства населения страны эта ситуация незначима.

Второе. Состав «перегретых» рынков включает в себя три группы регионов:

1) привлекательные городские агломерации и южные регионы;

2) некоторые дальневосточные регионы, которые оказались в состоянии «перегрева» из-за специфической региональной программы льготной ипотеки («Дальневосточная ипотека»);

3) относительно компактные регионы (Алтайский край, Астраханская и Рязанская области), в которых даже небольшого стимула для повышения спроса на жилье было достаточно для создания на рынке «перегрева».

Третье. Москва не вошла в число «перегретых» регионов в силу двух факторов: во-первых, более высокой, чем в других регионах, значимости собственных средств населения в покупке жилья и, во-вторых, ограниченных возможностей строительства из-за дефицита площадей.

Четвертое. Масштаб вводов МКД на душу населения в ряде «перегретых» регионов значительно выше чем в остальных. Льготная ипотека сыграла определенную роль в увеличении объемов строительства, хотя отчасти это связано с тем, что в первую очередь на льготную ипотеку предъявляли спрос в «привлекательных регионах» (см. вывод № 2).

Пятое. Для остальных регионов, не входящих в состав «перегретых», также отмечается воздействие льготной ипотеки, о чем говорят парные взаимосвязи между анализируемыми показателями «перегрева». Однако тут присутствуют лишь отдельные элементы влияния, которое в целом не вполне четко прослеживается. Регионы, на которые программы льготной ипотеки не оказали никакого влияния – в меньшинстве.

Шестое. Чтобы обеспечить более сбалансированное развитие жилищных рынков «перегретых» регионов здесь нужно отдать приоритет политике поддержки предложения – ускоренному развитию инженерной инфраструктуры, реализации проектов комплексного развития территорий под застройку, улучшению механизмов поддержки инвесторов в строительные проекты и др.

В столичных агломерациях не следует провоцировать новые всплески необеспеченного спроса на жилье за счет льготных ипотечных программ, охватывающих все слои населения. Здесь будет достаточно общефедеральных ипотечных программ, поддерживающих «целевые» группы населения (семьи с детьми, жители малых городов и др.).

Для других регионов, с менее состоятельным населением, также целесообразны программы, позволяющие улучшать жилищные условия без привлечения кредита, в том числе развитие некоммерческой аренды жилья для «целевых» групп населения.

Материал подготовили:

ведущий эксперт Михеева О.М.

руководитель направления Солнцев О.Г.

при участии:

ведущего эксперта Ахметова Р.Р.

эксперта Пехальского Д.И.

руководителя направления Сальникова В.А.

Приложение 1. Методика расчета показателей

1) Отрыв роста цен от роста зарплат. Показатель рассчитывался следующим образом. Во-первых, в качестве базового года была взята средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья в 2019 г. (для всех типов квартир)⁹. Ее изменение в дальнейшем рассчитывалось через индекс цен¹⁰ на первичном рынке жилья (также для всех типов квартир). Во-вторых, полученные значения соотносились с уровнем среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работающих в экономике. В результате, разница между соотношением этих показателей в 2023 и 2019 гг. характеризует наличие или отсутствие отрыва роста цен от роста зарплат.

$$\text{Показатель 1} = \frac{\text{Цена перв. скорр. (все квартиры)}_{2023}}{\text{Зарплата}_{2023}} - \frac{\text{Цена перв. (все квартиры)}_{2019}}{\text{Зарплата}_{2019}}$$

2) Разбалансировка динамики цен на первичном и вторичном рынке. Для расчета показателя использовалась средняя цена 1 кв. м общей площади квартир улучшенного качества¹¹ на первичном и вторичном рынке жилья. Как и при расчете предыдущего показателя, за базу были взяты средние цены 2019 г., изменение которых было получено через индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья (также для квартир улучшенного качества). Изменение соотношения цен на первичном и вторичном рынке жилья в 2023 г. по сравнению с 2019 г. характеризует наличие или отсутствие разбалансировки в динамике цен.

$$\text{Показатель 2} = \frac{\text{Цена перв. скорр. (улучш. квартиры)}_{2023}}{\text{Цена втор. скорр. (улучш. квартиры)}_{2023}} \div \frac{\text{Цена перв. (улучш. квартиры)}_{2019}}{\text{Цена втор. (улучш. квартиры)}_{2019}}$$

⁹ Годовые данные были получены как среднее от цены по четырем кварталам.

¹⁰ Индекс цен за период с начала года к соответствующему периоду предыдущего года.

¹¹ Из-за отсутствия данных по этим показателям в исследование не попали следующие регионы: Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Алтай, Республика Тыва, Магаданская область, Мурманская область, Еврейская автономная область, Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ, Чукотский автономный округ, Донецкая Народная Республика, Луганская Народная Республика, Запорожская и Херсонская области. По Ленинградской области сравнение проводилось по всем типам квартир, поскольку в отдельные годы отсутствовала статистика по квартирам улучшенного качества.

3) Доля различных программ льготной ипотеки в спросе на запускаемое жилье. Объем льготной ипотеки был рассчитан на основе данных по кредитам, выданным в рамках программ «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «IT ипотека». Объем продаж жилья по этим программам сопоставлялся с общим объемом продаж жилья в новостройках, который рассчитывался через жилую площадь многоквартирных домов в составе проектов строительства многоквартирных домов, в отношении которых размещены проектные декларации (то есть «запуски»), в ценах квадратного метра на первичном рынке жилья¹² соответствующего года. Значение показателя считалось высоким если доля льготной ипотеки в спросе на запускаемое жилье в среднем за 2020-2023 гг. была больше 60%.

$$\text{Показатель 3} = \left(\frac{\text{Льготная ипотека}_n}{\text{Запуски}_n \times \text{Цена перв. скорр. (улучш. квартиры)}_n} \right)$$

где $n \in [2020; 2023]$

¹² Также рассчитанную через индекс цен на первичном рынке жилья для всех типов квартир.

Приложение 2. Список сокращений названий регионов

Полное название субъекта Российской Федерации	Сокращение
Алтайский край	Алт
Амурская область	Аму
Архангельская область	Арх
Астраханская область	Аст
Белгородская область	Бел
Брянская область	Бря
Владимирская область	Вла
Волгоградская область	Вог
Вологодская область	Вол
Воронежская область	Вор
Город Москва	Мос
Город Санкт-Петербург	Спб
Город Севастополь	Сев
Забайкальский край	Заб
Ивановская область	Ива
Иркутская область	Ирк
Калининградская область	Каг
Калужская область	Кал
Камчатский край	Кам
Карачаево-Черкесская Республика	Као
Кемеровская область - Кузбасс	Кем
Кировская область	Кир
Костромская область	Кос
Краснодарский край	Кра
Красноярский край	Крн
Курганская область	Кур
Курская область	Кус
Ленинградская область	Лен
Липецкая область	Лип
Московская область	Моя
Нижегородская область	Ниж
Новгородская область	Нов
Новосибирская область	Нос
Омская область	Омс
Оренбургская область	Оре
Орловская область	Орл
Пензенская область	Пен
Пермский край	Пер
Приморский край	При
Псковская область	Пск
Республика Адыгея (Адыгея)	Ады

Полное название субъекта Российской Федерации	Сокращение
Республика Башкортостан	Баш
Республика Бурятия	Бур
Республика Дагестан	Даг
Республика Калмыкия	Кай
Республика Карелия	Кар
Республика Коми	Ком
Республика Крым	Кры
Республика Марий Эл	Мар
Республика Мордовия	Мор
Республика Саха (Якутия)	Яку
Республика Северная Осетия - Алания	Се
Республика Татарстан (Татарстан)	Тат
Республика Хакасия	Хак
Ростовская область	Рос
Рязанская область	Ряз
Самарская область	Сам
Саратовская область	Сар
Сахалинская область	Сах
Свердловская область	Све
Смоленская область	Смо
Ставропольский край	Ста
Тамбовская область	Там
Тверская область	Тве
Томская область	Том
Тульская область	Тул
Тюменская область	Тюм
Удмуртская Республика	Удм
Ульяновская область	Уль
Хабаровский край	Хаб
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Хан
Челябинская область	Чел
Чеченская Республика	Чеч
Чувашская Республика - Чувашия	Чув
Ярославская область	Яро