

1 июня 2021

Илья Цыпкин
Старший аналитик, группа
региональных рейтингов
+7 (495) 139-0345
ilya.tsypkin@acra-ratings.ru

Елена Анисимова
Старший директор —
руководитель группы
региональных рейтингов
+7 (495) 139-0486
elena.anisimova@acra-ratings.ru

Контакты для СМИ:

Алексей Чурилов
Менеджер по внешним
коммуникациям
+7 (495) 139-0480, доб. 169
media@acra-ratings.ru

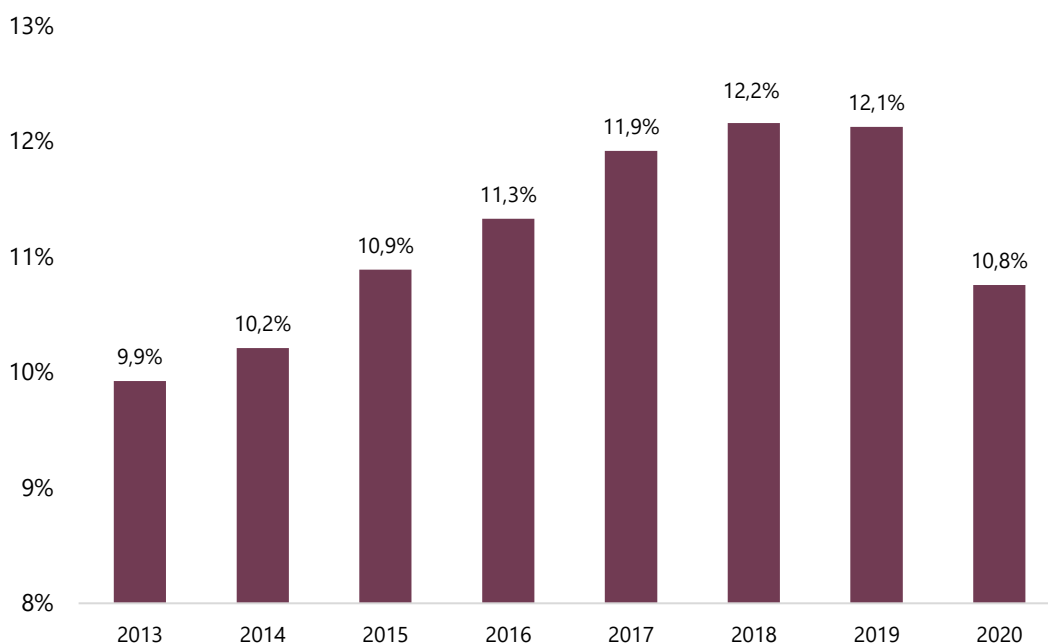
Переезд отложен на год

Влияние пандемии на возможность россиян накопить на покупку квартиры

Пандемия коронавируса, оказавшая негативное влияние на доходы жителей России, в совокупности с ростом цен на жилье, сопровождавшимся программой льготной ипотеки, ударила по возможностям граждан купить собственную квартиру.

Так, в период с 2017 по 2019 год условный житель РФ со среднедушевым доходом (СДД) мог бы (с учетом обозначенных ниже допущений) накопить средства на условную квартиру за восемь лет. В 2020 году доля его накоплений снизилась бы на 11,3 п. п. по сравнению с 2019-м, а копить на такую квартиру пришлось бы почти на год дольше. При этом доля накоплений в целом по России по итогам 2020 года составила бы 10,8% по сравнению с 12,1% годом ранее.

Рисунок 1. В 2020 году условный житель РФ накопил бы меньше, чем в 2015-м (в процентах от стоимости квартиры на каждый указанный год)



Источник: Росстат, расчеты АКРА

В частности, больше всего пострадали от совокупности этих факторов Кабардино-Балкарская Республика, Чувашская Республика и Республика Алтай, а также Ленинградская область и Ставропольский край, где срок накопления на условную квартиру вырос на три года и более (в Карачаево-Черкессии — практически на десять лет).

Были и обратные случаи, но они единичны. Так, в Калужской области рассматриваемый срок за 2020 год снизился почти на год, а в Калмыкии — более чем на пять лет. Еще в пяти субъектах срок накопления на условную квартиру сократился незначительно.

АКРА подготовило рэнкинг ¹ субъектов, в котором подсчитало, жители каких регионов могут накопить на условную квартиру быстрее.

Для составления рэнкинга мы приняли ряд **допущений**: (1) житель субъекта получает среднедушевой денежный доход в регионе проживания, (2) цены и доходы фиксируются на каждый момент оценки. Кроме того, мы использовали допущение, что жители тех или иных субъектов потребляют только фиксированный набор товаров и услуг, рассчитываемый в стоимостном выражении для каждого субъекта РФ, а все неиспользованные средства от СДД идут на накопление суммы, необходимой для покупки квартиры. В качестве объекта покупки мы рассматривали квартиру на вторичном рынке условной площадью 33 кв. м, поскольку она более доступна для граждан, чем жилье в новостройке (согласно данным ЕМИСС, с 2017 года средние цены на первичном рынке жилья стабильно превосходят цены на вторичном рынке). Мы исходим из предположения, что рост цен на первичном рынке жилья со временем отражается на вторичном рынке. Для сбора данных о ценах на вторичном рынке использовалась Единая межведомственная информационно-статистическая система (средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья).

Вместе с тем мы не учитывали широкий перечень мер государственной поддержки, предоставляемых различным категориям населения при покупке жилья, которые могут в значительной степени снизить срок, необходимый для накопления требуемой суммы.

Для наглядности мы приводим как условные сроки, позволяющие накопить на квартиру в том или ином субъекте, так и долю стоимости квартиры, на которую можно было накопить за тот или иной год.

Как было сказано выше, возможности жителей российских регионов накопить на эквивалент стоимости квартиры при заданных условиях в прошлом году значительно сократились.

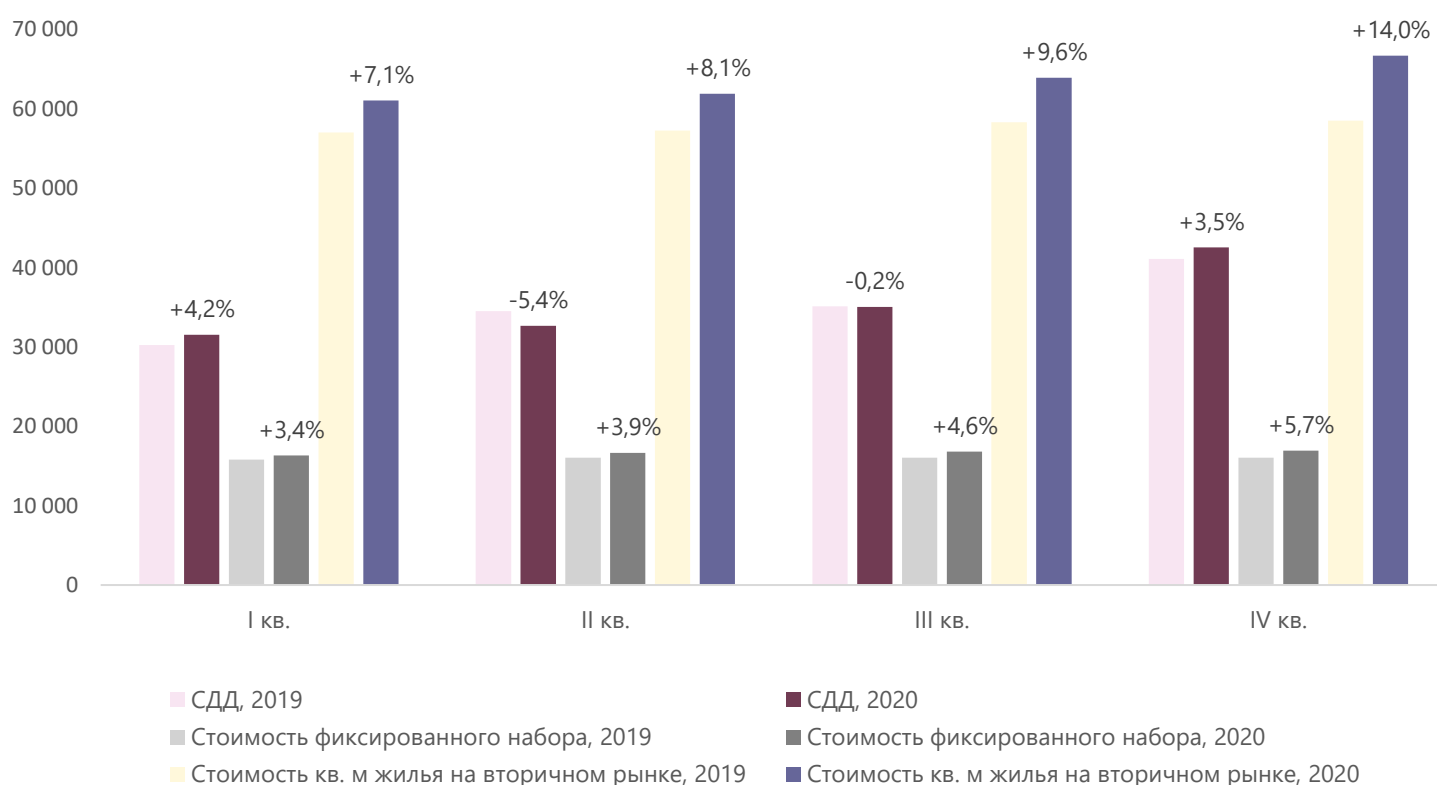
Снижение условной покупательной способности СДД относительно стоимости квартиры в 2020 году обусловлено пандемией коронавируса и ростом стоимости жилья. В минувшем году СДД по стране в целом выросли лишь на 0,3% по отношению к показателю 2019 года. Для сравнения: за 2019 год прирост составил 6,2%, за 2018-й — 4,0%, за 2017-й — 3,3%. Это связано в основном с тем, что во втором и третьем кварталах 2020 года величина СДД была ниже, чем за аналогичные периоды предыдущего года, ввиду частичного простоя экономики и вынужденной самоизоляции граждан. При этом важно отметить, что государство оказывало населению значительную помощь в период пандемии, в том числе посредством предоставления различного рода выплат и пособий, благодаря чему уровень СДД все же несколько повысился. Определенный вклад в их увеличение также внес рост зарплат, в том числе в бюджетном секторе.

¹ Данный рэнкинг отражает позицию субъектов РФ относительно друг друга по исследуемым показателям, а не реальный срок, за который возможно накопить на условную квартиру.

Средняя стоимость фиксированного набора товаров и услуг (который для целей нашего рэнкинга вычитается из доходов) в целом по России увеличилась на 4,4% в 2020 году по отношению к 2019-му, при этом рост стоимости набора в сопоставлении с предыдущим годом фиксировался каждый квартал. Годом ранее увеличение стоимости набора составило 5,5%. Снижение экономической активности в период пандемии, вероятно, сдержало уровень инфляции, что отчасти сказалось на замедлении темпов роста стоимости составляющих фиксированного набора товаров и услуг.

В то же время цены на квадратный метр жилья на вторичном рынке в регионах показали значительный прирост. Рост за 2020 год составил в среднем по России 9,7% к уровню цен 2019-го, годом ранее — 7,2%, за 2018-й — 2,5%. Наибольший прирост на 14% был зафиксирован по итогам четвертого квартала 2020 года к аналогичному периоду 2019-го. Запуск программы льготной ипотеки на новостройки в качестве меры стимулирования строительной отрасли увеличил спрос на первичном рынке жилья, что в свою очередь отразилось на стоимости жилья на вторичном рынке.

Рисунок 2. В 2020 году рост стоимости квадратного метра значительно опережал рост доходов (кв. г/г; руб.)



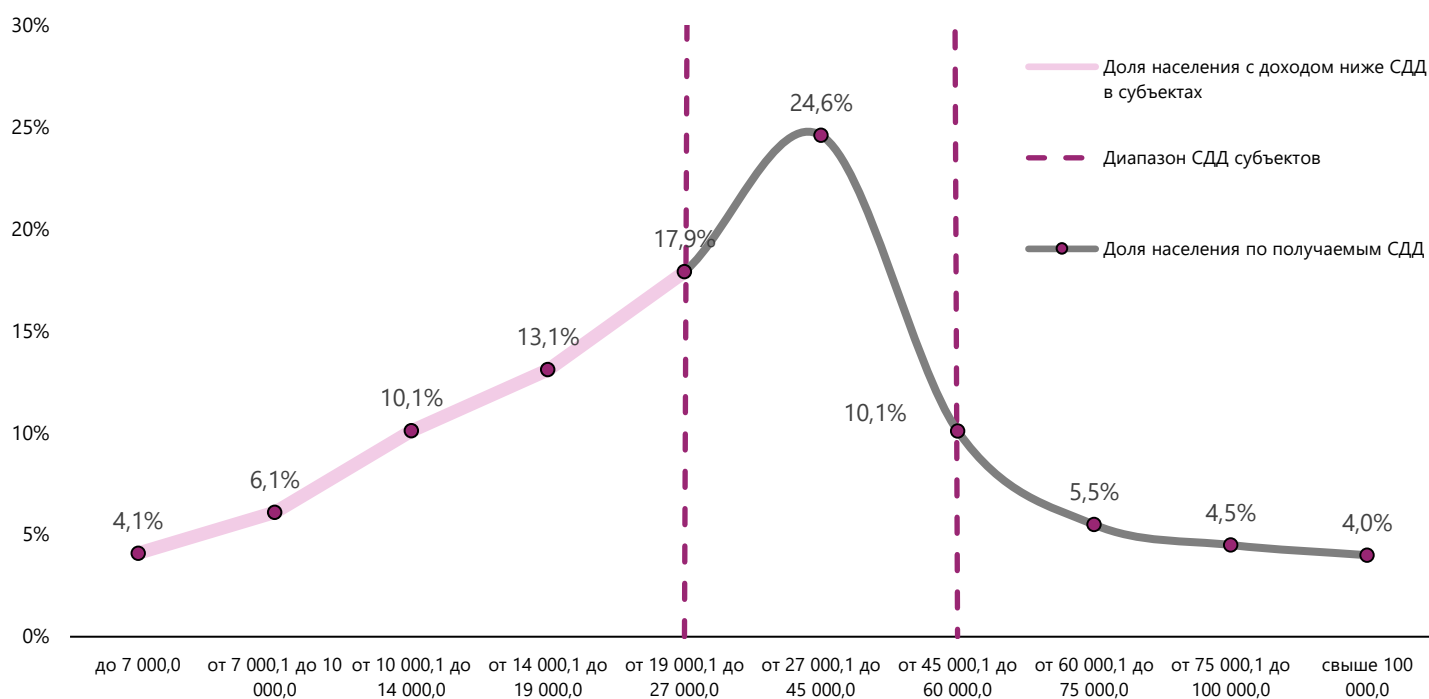
Источник: Росстат, расчеты АКРА

Однако не все жители страны в рамках наших допущений имеют возможность накопить на покупку квартиры, поскольку их доходы могут быть ниже СДД по субъектам проживания. Среднедушевые доходы населения субъектов РФ (за исключением пяти субъектов с наибольшими СДД и пяти субъектов с наименьшими СДД) в 2019 году² варьировались от 19 до 60 тыс. руб. в месяц.

² Последние доступные данные.

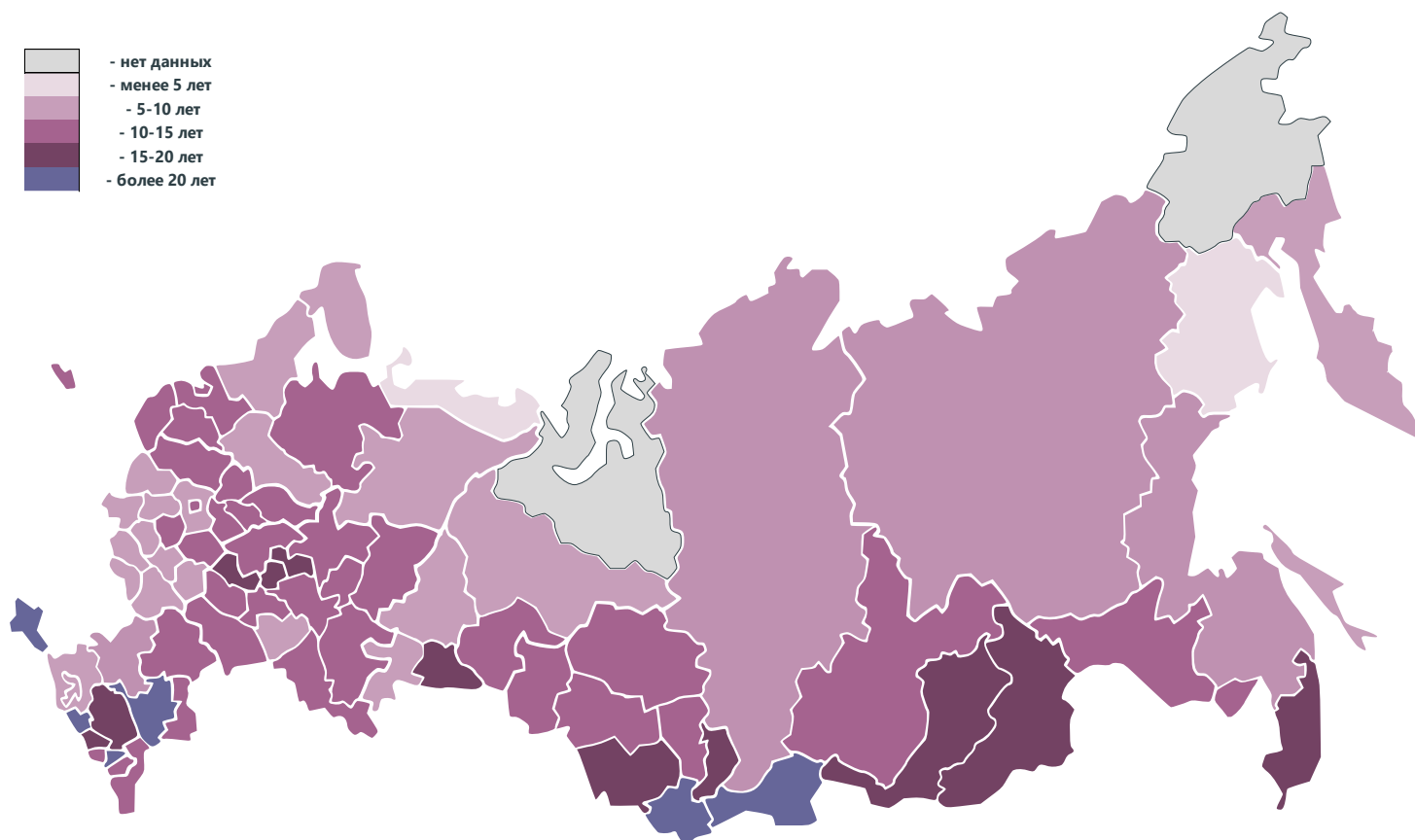
Поэтому, по расчетам АКРА, как минимум 33,4% (порядка 49 млн человек по состоянию на 2019 год) населения страны, чьи доходы не превышали 19 тыс. руб. в месяц, скорее всего, не могли себе позволить откладывать на квартиру в рамках методики данного рэнкинга без использования заемных средств, помощи со стороны государства или родственников. Таким образом, фактически из рэнкинга исключаются наименее обеспеченные граждане, чей срок накопления на условную квартиру без дополнительной поддержки извне может быть значительно длиннее, чем в среднем по стране. Мы полагаем, что в 2020 году, прошедшем в условиях пандемии, которая привела к росту безработицы и замедлению темпов роста экономики, доля населения с доходами ниже, чем СДД по субъектам, скорее всего, не уменьшилась.

Рисунок 3. Около трети населения России (по данным на 2019 год) не могли позволить себе накопления в рамках допущений данного рэнкинга



Источник: Росстат, расчеты АКРА

Дифференциация покупательной способности среднедушевых денежных доходов в разрезе федеральных округов



Источник: Росстат, расчеты АКРА

Наименьший срок накопления на жилье в целом по России отмечается в субъектах с низкой стоимостью квадратного метра вторичного жилья и высокими среднедушевыми доходами. Зачастую эти субъекты расположены за Северным полярным кругом, что делает их менее привлекательными для постоянного проживания.

Наибольший срок накопления, в свою очередь, встречается в основном в субъектах с низкими среднедушевыми доходами, где существенную роль в жизни граждан играет натуральное хозяйство.

Таблица 1. Лидеры и аутсайдеры рэнкинга субъектов по возможности накопить на условную квартиру в 2020 году

Субъект РФ	Срок накопления на вторичное жилье при заданных условиях (в годах)
Ненецкий АО	3
Магаданская область	3
ХМАО — Югра	5
Мурманская область	6
Камчатский край	7
Белгородская область	7
Липецкая область	7
Республика Калмыкия	24
Республика Крым	26
Республика Ингушетия	27
Республика Алтай	32
Карачаево-Черкесская Республика	38
Республика Тыва	67

С учетом оговоренных допущений средний срок накопления условным жителем ЦФО суммы, достаточной для покупки вторичного жилья площадью 33 кв. м, составил бы девять лет (в ценах и доходах 2020 года). Для Липецкой области, к примеру, срок, позволявший накопить требуемую сумму, существенно меньше — порядка семи лет. Для Владимирской области, наоборот, выше — порядка 12,5 лет. Для жителей Москвы срок накопления составил бы десять лет.

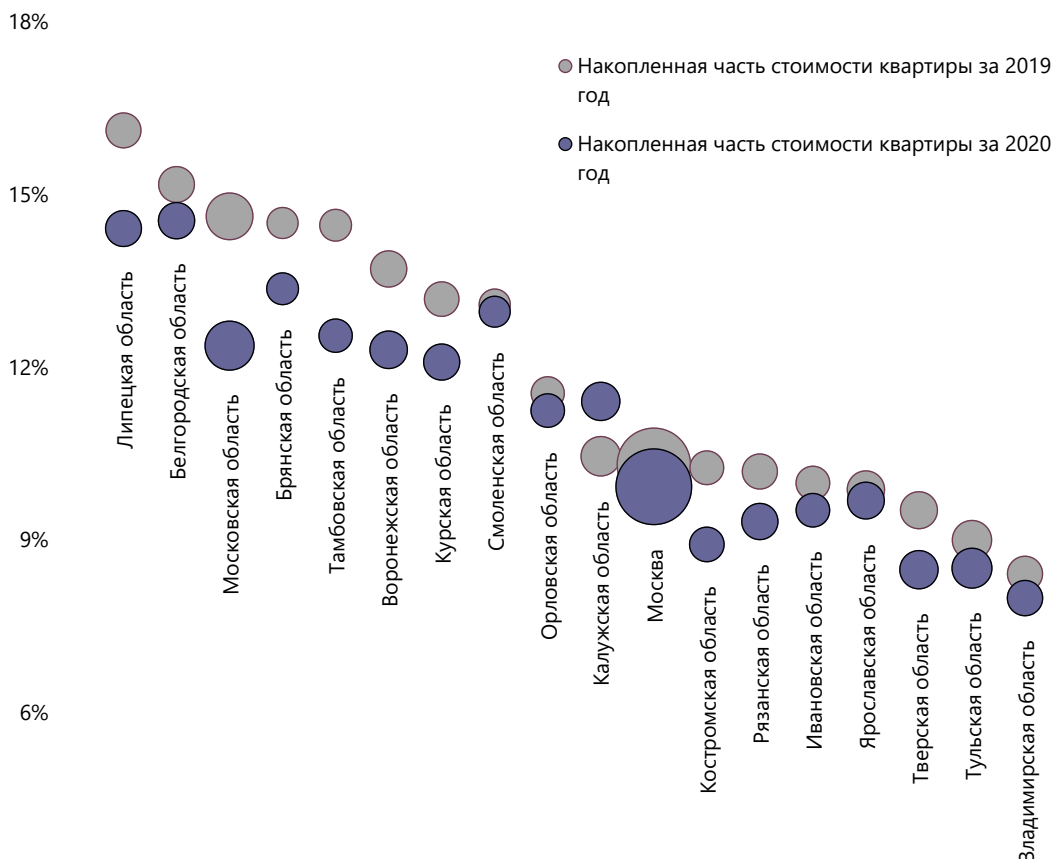
ЦФО: почти в половине субъектов округа жители в 2020 году могли бы накопить лишь 8–10% от стоимости квартиры

Возможности жителей Центрального федерального округа (ЦФО) накопить на жилье за 2020 год сократились меньше, чем в среднем по стране: за прошедший год жители этого федерального округа смогли бы накопить лишь на 0,8% меньше от стоимости квартиры за 2020 год (11,1 против 11,9% годом ранее). Таким образом, с доходами 2020 года копить на условную квартиру пришлось бы на полгода дольше, чем было бы с доходами 2019-го (в среднем по РФ удлинение сроков составило около года). Больше всего за год накопили бы жители Белгородской области (14,5 по сравнению с 15,2% годом ранее), а меньше всего — жители Владимирской области (8,0 против 8,4% годом ранее). В восьми из восемнадцати субъектов возможности накоплений ограничивались 8–10% от стоимости квартиры.

Самая высокая расчетная стоимость квартиры на вторичном рынке площадью 33 кв. м в ЦФО и по России в целом зафиксирована в Москве (средняя стоимость в 2020 году составила порядка 6,3 млн руб.). Поэтому, несмотря на самый высокий объем СДД в Москве по меркам ЦФО, жители столицы смогли бы накопить только 9,9% (10,3% годом ранее) от стоимости квартиры по итогам года.

В целом для субъектов ЦФО, за исключением Москвы и Московской области, характерен незначительный разброс в стоимости квадратного метра вторичного жилья. Так, в 16 из 18 субъектов данного федерального округа стоимость жилой площади в 33 кв. м на вторичном рынке варьируется от 1,1 млн руб. до 1,8 млн руб. При этом величина СДД в этих субъектах также близка.

Рисунок 4. Среди субъектов ЦФО сильнее всего накопленная доля изменилась в Московской области *



* Диаметр — расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в рублях.

Источник: Росстат, расчеты АКРА

Наиболее заметное снижение доли накоплений от стоимости квартиры произошло в Московской области, что привело к увеличению срока накопления с семи лет в 2019 году до восьми лет в 2020-м. При этом СДД в этом регионе снизились с 47,2 тыс. руб. в 2019 году до 46,2 тыс. руб. по итогам 2020-го, а средняя расчетная стоимость квартиры на вторичном рынке увеличилась на 9,9%. Значительное снижение накопленной доли также наблюдалось в Тамбовской области из-за сокращения СДД на 1,8% по итогам года при одновременном росте средней стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке на 9,3%. В совокупности это привело к увеличению срока накопления на один год до восьми лет. Единственным субъектом ЦФО, продемонстрировавшим положительный результат по итогам 2020 года, стала Калужская область, где срок накопления условным жителем, получающим среднедушевой доход, снизился примерно на год до 8,5 лет. Сокращение срока обусловлено уменьшением стоимости квадратного метра жилья на 5,8%, а также приростом СДД на 2,4% по итогам 2020 года.

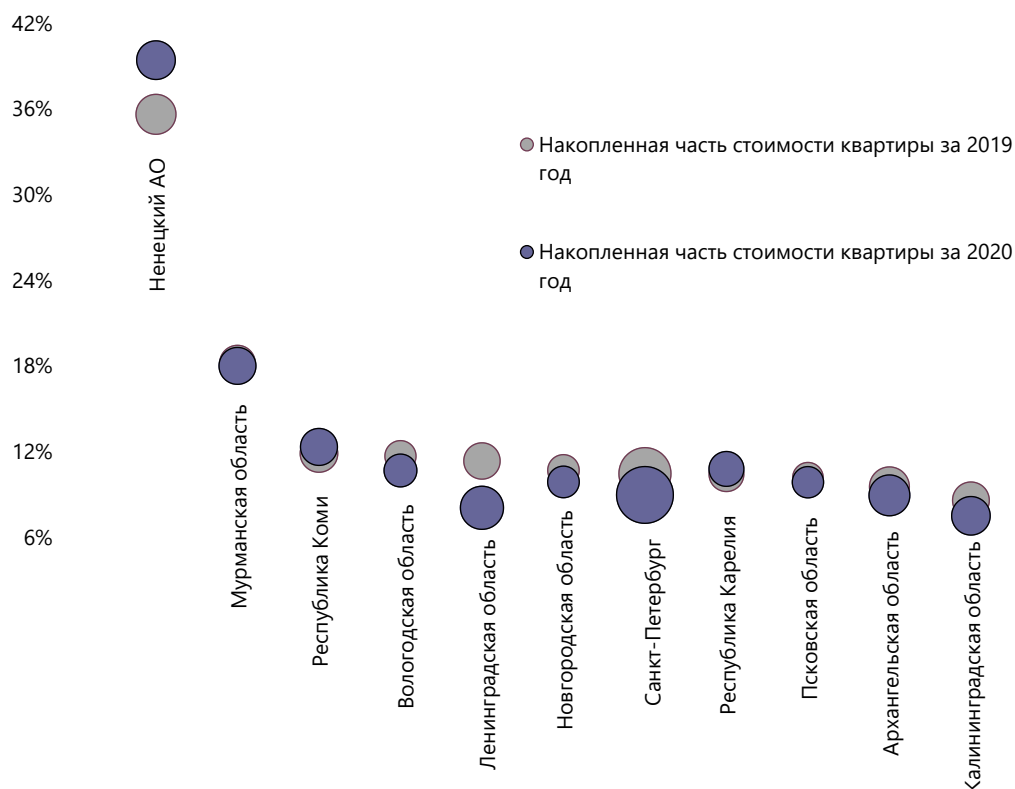
Средний срок накопления условным жителем СЗФО расчетной стоимости квартиры (без учета НАО) составил бы десять лет (в ценах и доходах 2020 года). Для жителей НАО срок, позволяющий накопить нужную сумму, существенно меньше — 2,5 года. Для Мурманской области срок накопления составил бы порядка 5,5 лет. Жители Санкт-Петербурга смогли бы накопить на квартиру через 11 лет. Самый длительный срок накопления зафиксирован в Калининградской области — 13 лет.

СЗФО: в Ленинградской области из-за роста цен копить на квартиру стало на 3,5 года дольше

Для регионов Северо-Западного федерального округа (СЗФО) условные средние накопления за 2020 год также снизились на 0,8% — с 11,3% расчетной стоимости квартиры до 10,5% (без учета Ненецкого автономного округа, далее — НАО). По времени накопления разница составила бы немногим меньше одного года, что сопоставимо с изменениями в целом по России. Для жителей НАО доля накоплений за 2020 год составила порядка 39,4% (35,6% годом ранее) из-за низкой стоимости вторичного жилья и высоких среднедушевых доходов. На втором месте по возможностям накоплений находится Мурманская область (18,0 против 18,2% годом ранее). Высокие по меркам данного федерального округа среднедушевые доходы в этом субъекте стали определяющим фактором для формирования высокой доли накоплений.

Для Санкт-Петербурга накопленная доля от стоимости квартиры могла бы составить 9,0% (10,5% годом ранее), поскольку цена квадратного метра жилья несопоставимо выше, чем в остальных субъектах СЗФО, что нивелирует величину СДД (квартира на вторичном рынке жилья площадью 33 кв. м обошлась бы жителю города в 2020 году в среднем в два раза дороже, чем в среднем по СЗФО, тогда как СДД были выше лишь на 20%). Наименьшую долю стоимости квартиры могли бы себе позволить жители Калининградской области (порядка 7,5%).

Рисунок 5. В СЗФО положительные тенденции наблюдались в трех регионах: НАО, Коми и Карелии



* Диаметр — расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в рублях.

Источник: Росстат, расчеты АКРА

Наибольшее снижение накопленной доли от стоимости вторичного жилья в 2020 году произошло в Ленинградской области (8,1 по сравнению с 11,4% годом ранее). При этом срок накопления возрос на 3,5 года. В ценах и доходах 2020 года накопить на жилье получилось бы только за 12,5 лет. Значительный рост цен на вторичное жилье в области (в среднем на 39,3% по данным ЕМИСС) негативным образом отразился на расчетном показателе. Квартира площадью 33 кв. м обошлась бы жителю региона в 2,4 млн руб. (1,7 млн руб. годом ранее). Прирост СДД на 1,9% в 2020 году не смог компенсировать рост цен на жилье.

Заметное, но не столь значительное снижение доли накоплений (на 1,5%) продемонстрировал Санкт-Петербург. Срок накопления в этом субъекте возрос на полтора года до 11 лет по итогам 2020 года. Одним из факторов, повлиявших на снижение возможной доли накоплений, стал рост цен на жилье (+18,6%). Расчетная средняя стоимость квартиры в Петербурге составила 4,1 млн руб. В НАО срок накопления на жилье уменьшился на четверть года за 2020 год до 2,5 лет, поскольку цены на вторичном рынке жилья за этот период снизились на 6,2%, СДД при этом выросли на 4,0%.

ЮФО: в Калмыкии и Крыму копить на квартиру придется больше 20 лет

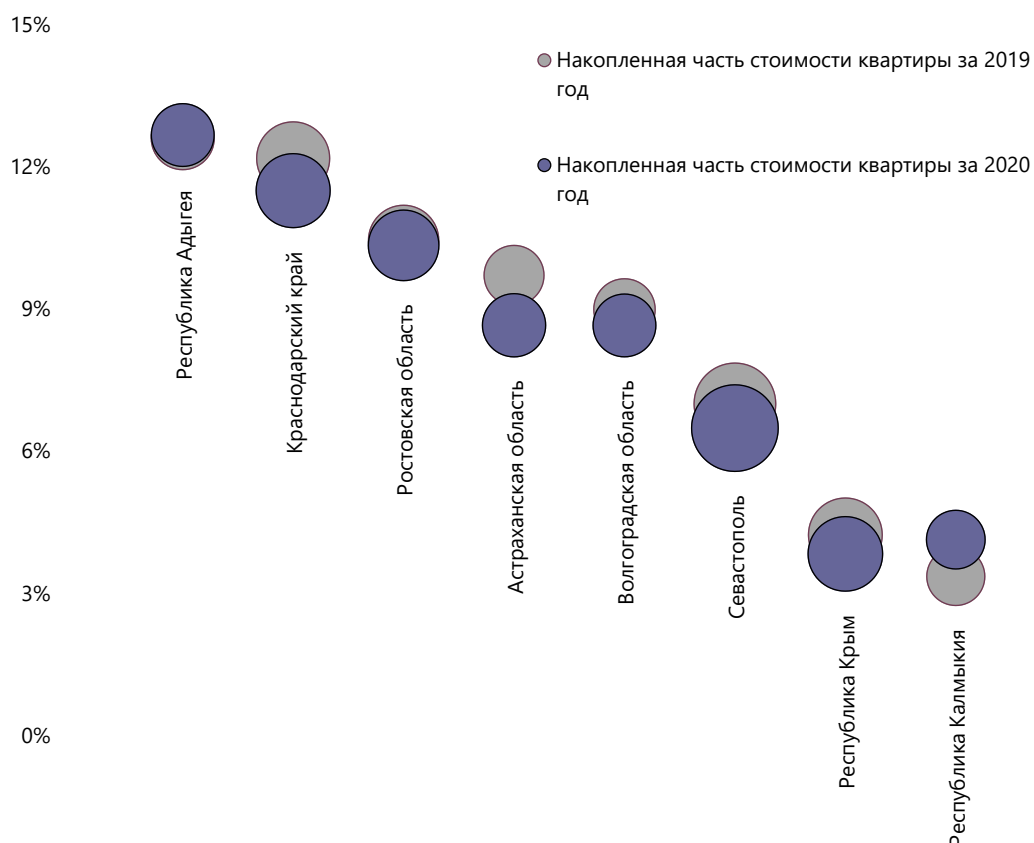
В субъектах Южного федерального округа (ЮФО; за исключением Республики Калмыкии и Республики Крым, доля накоплений в которых значительно ниже, чем в остальных субъектах ЮФО) жители смогли бы накопить в среднем 9,7% от стоимости квартиры за 2020 год против 10,2% годом ранее. Увеличение сроков накопления составило только полгода, что на полгода меньше, чем в среднем по России.

Наибольшую долю могли бы накопить жители Республики Адыгея (12,7 по сравнению с 12,6% годом ранее), наименьшую — в Севастополе (6,5 по сравнению с 7,0% годом ранее), где зафиксирована самая высокая расчетная стоимость квартиры на вторичном рынке в ЮФО (порядка 2,7 млн руб. в ценах 2020 года). При этом средняя стоимость квартиры площадью 33 кв. м в ЮФО составляет 1,7 млн руб. (в ценах 2020 года).

Республика Крым и Республика Калмыкия рассматриваются отдельно ввиду специфики этих регионов, а накопленная доля там могла составить 3,8 и 4,1% соответственно по итогам 2020 года (4,2 и 3,4% годом ранее). СДД в этих двух субъектах самые низкие в ЮФО, при этом в Республике Крым стоимость жилья очень высокая (на 14% выше среднего значения по ЮФО) и формируется спросом со стороны жителей из разных субъектов РФ.

Жители ЮФО (без учета Республики Крым и Республики Калмыкия) могли бы накопить сумму, достаточную для покупки вторичного жилья площадью 33 кв. м, в среднем за 11 лет (в ценах и доходах 2020 года). Минимальный срок накопления — в Республике Адыгея (восемь лет), в то же время самый длинный срок накопления пришелся бы на Республику Крым и Республику Калмыкия (26 лет и 24 года соответственно). Жители Краснодарского края смогли бы накопить на условную квартиру примерно за 8,5 лет.

Рисунок 6. В Калмыкии и Адыгее копить на квартиру стало проще *



* Диаметр — расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в рублях.

Источник: Росстат, расчеты АКРА

Несмотря на то что в Республике Калмыкия доля накопленной стоимости вторичного жилья одна из самых низких в ЮФО, за 2020 год в этом регионе произошли наиболее значительные положительные изменения по сравнению с другими субъектами округа. Так, срок накопления на вторичное жилье снизился на 5,5 лет, однако по-прежнему остается одним из самых значительных на территории РФ. СДД в Республике увеличились на 8,3% за 2020 год по сравнению с показателем 2019-го, при этом стоимость квадратного метра жилья возросла лишь на 2,2%. Незначительная положительная динамика также наблюдалась в Республике Адыгея, где доля накоплений увеличилась на 0,1% по итогам 2020 года.

В Республике Крым СДД сократились на 1,1% в 2020 году, а цена на вторичное жилье выросла на 2,0%, что привело бы к увеличению срока накопления (в доходах и ценах 2020 года) на 2,5 года до 26 лет. Заметное снижение накопленной доли (-0,7%) продемонстрировал Краснодарский край, однако общий срок, необходимый для формирования нужной суммы в этом регионе, был бы одним из самых маленьких по меркам ЮФО — чуть более 8,5 лет (восемь лет ровно годом ранее).

Средний срок накопления условным жителем СКФО расчетной стоимости квартиры (без учета Республики Ингушетия и КЧР) составил бы около 15 лет (в ценах и доходах 2020 года). Наименьший срок накопления — около 11 лет — по итогам 2020 года сформировался в Республике Дагестан, наибольший — в КЧР (38 лет). Жителям Республики Ингушетия для накопления суммы, необходимой для покупки квартиры на вторичном рынке, потребовалось бы 27 лет.

СКФО: в Карачаево-Черкессии — самый значительный рост срока накопления на квартиру по РФ

Жители субъектов Северо-Кавказского федерального округа (СКФО) смогли бы накопить на 1,1% меньше от стоимости квартиры за 2020 год (5,9 против 7,0% годом ранее). Копить на условную квартиру в этом федеральном округе с доходами 2020 года пришлось бы на 3,5 года дольше, чем с доходами 2019-го. Этот показатель значительно выше, чем в среднем по России. Больше всего за год накопили бы жители Республики Дагестан (9,4 по сравнению с 10,3% годом ранее), меньше всего — жители Карачаево-Черкесской Республики (2,6 против 3,6% годом ранее). Самая высокая расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в СКФО зафиксирована в Дагестане (средняя цена в 2020 году составила порядка 1,7 млн руб.). Однако и СДД в республике также самые высокие по меркам округа.

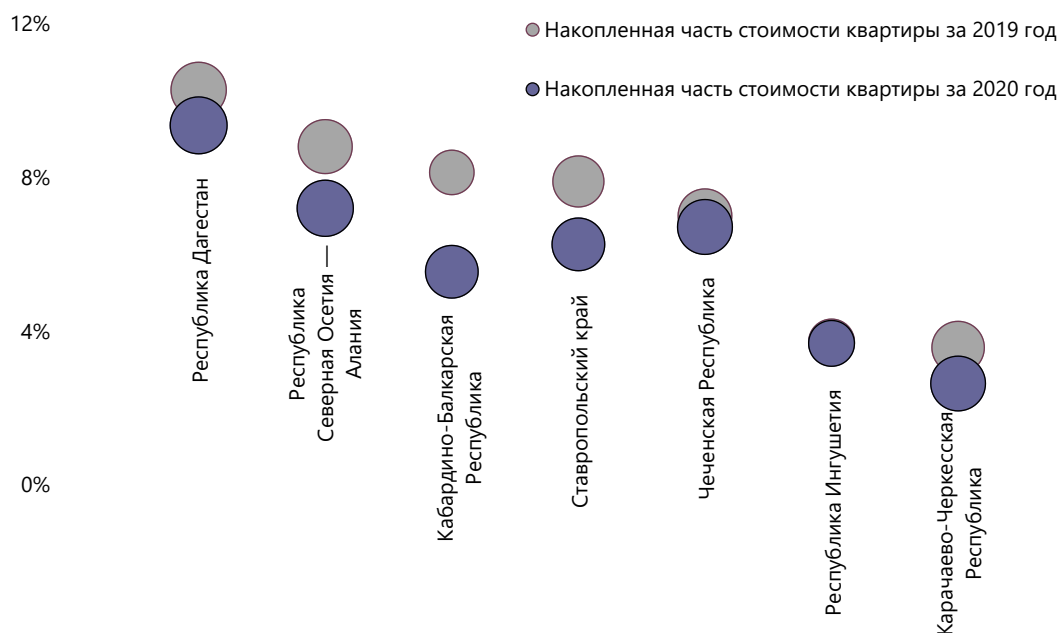
В целом в субъектах СКФО наблюдается небольшое различие в стоимости квадратного метра вторичного жилья (расчетная стоимость квартиры варьируется от 1,1 млн руб. в Ингушетии до 1,7 млн руб. в Дагестане). При этом СДД в этих субъектах значительно отличаются, что объясняет разницу в накопленной доле от стоимости квартиры.

Наиболее значительное изменение накопленной доли (-2,6%) по итогам 2020 года произошло в Кабардино-Балкарской Республике, при этом средний срок накопления увеличился с 12,5 до 18 лет. СДД в республике по итогам 2020 года увеличились на 1,4%, однако рост стоимости квадратного метра вторичного жилья оказался значительно большим (+39,0%).

Самое заметное изменение срока накопления показала Карачаево-Черкесская Республика. Из-за сокращения и без того одних из самых низких по меркам СКФО СДД (-2,7%) и роста цен на вторичном рынке жилья (+8,6%) срок накопления на квартиру площадью 33 кв. м в регионе увеличился практически на десять лет. При этом, согласно нашим расчетам, в Карачаево-Черкесской Республике потребление фиксированного набора товаров и услуг соответствует существенной доле СДД, что характерно для большинства регионов СКФО (годовое потребление фиксированного набора товаров и услуг соответствует в среднем 69% от суммы годовых СДД). В связи с этим, в рамках наших допущений, на накопление остается очень мало свободных средств, что значительно снижает величину расчетного показателя, использованного в рэнкинге.

Менее всего изменилась ситуация в Республике Ингушетия, где накопленная доля в 3,7% от стоимости квартиры практически не изменилась по итогам 2020 года, как и средний срок накопления необходимой суммы условным жителем республики, который увеличился только на четверть года.

Рисунок 7. Наиболее заметное снижение накопленной доли произошло в Кабардино-Балкарской Республике, однако срок накопления вырос сильнее всего в Карачаево-Черкесской Республике *



* Диаметр — расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в рублях.

Источник: Росстат, расчеты АКРА

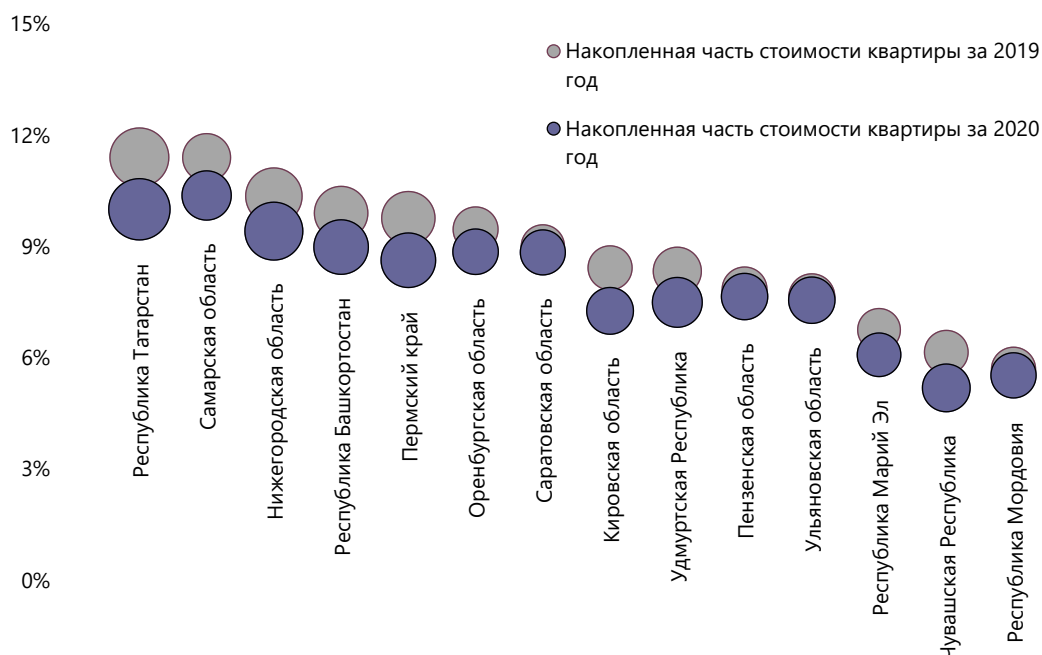
Средний срок накопления условным жителем ПФО расчетной стоимости квартиры составил бы немногим более 13 лет (в ценах и доходах 2020 года). Наименьший срок накопления по заданным параметрам в этом федеральном округе — в Самарской Области и Республике Татарстан (чуть менее десяти лет). Наибольший срок зафиксирован в Чувашской Республике — чуть больше 19 лет. Жителям Республики Мордовия для накопления достаточной суммы потребовалось бы порядка 18 лет.

ПФО: самые высокие цены на вторичное жилье — в Татарстане, а дольше всего копить — в Чувашии

В Приволжском федеральном округе (ПФО) накопленная часть от стоимости квартиры в 2020 году сократилась в среднем на 0,7%, что привело к увеличению среднего срока накопления чуть более чем на год (как и в среднем по стране). Наибольшая доля накоплений по итогам года сформировалась в Самарской области — 10,4% (11,4% в 2019 году). Сопоставимая доля накоплений (10%) сложилась в Республике Татарстан. Самый незначительный объем накоплений — у жителей Чувашской Республики (5,2 по сравнению с 6,2% годом ранее). Немногим лучше сложилась ситуация в Республике Мордовия, где в среднем житель смог бы накопить порядка 5,5% от стоимости вторичного жилья.

В ПФО заметно выделяются пять субъектов — лидеров с сильно развитой экономикой (Республика Башкортостан, Республика Татарстан, Пермский Край, а также Нижегородская и Самарская области), где СДД значительно превышают средние показатели по округу. При этом стоимость фиксированного набора товаров и услуг в этих субъектах не сильно выше среднего значения по ПФО. В этой связи жители вышеупомянутых субъектов, несмотря на более дорогое жилье, могут накопить большую сумму для его финансирования, чем жители остальных субъектов этого федерального округа.

Рисунок 8. Наиболее значительные изменения по итогам 2020 года произошли в Республике Татарстан, Кировской области и Чувашии *



* Диаметр — расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в рублях.
 Источник: Росстат, расчеты АКРА

Наиболее существенные изменения в накопленной доле по итогам 2020 года произошли в Республике Татарстан (-1,4%), что связано с небольшим падением СДД (-0,3%) в прошлом году по отношению к 2019-му. При этом цены на вторичном рынке жилья выросли на 8,3%. В совокупности это привело к увеличению среднего срока накопления в республике примерно на один год. Значительное снижение накопленной доли также зафиксировано в Кировской области (-1,2%) и Республике Чувашия (-1,0%), что обусловлено ростом цен на квадратный метр вторичного жилья за 2020 год (+12,3 и 18,8% соответственно). Средний срок накопления на вторичное жилье в Чувашской Республике увеличился на три года и составил более 19 лет, а в Кировской области — на два (почти 14 лет). Наибольшее снижение (-2,1% к показателю 2019 года) СДД в ПФО пришлось на Пермский край, при этом срок накопления в регионе увеличился примерно на полтора года.

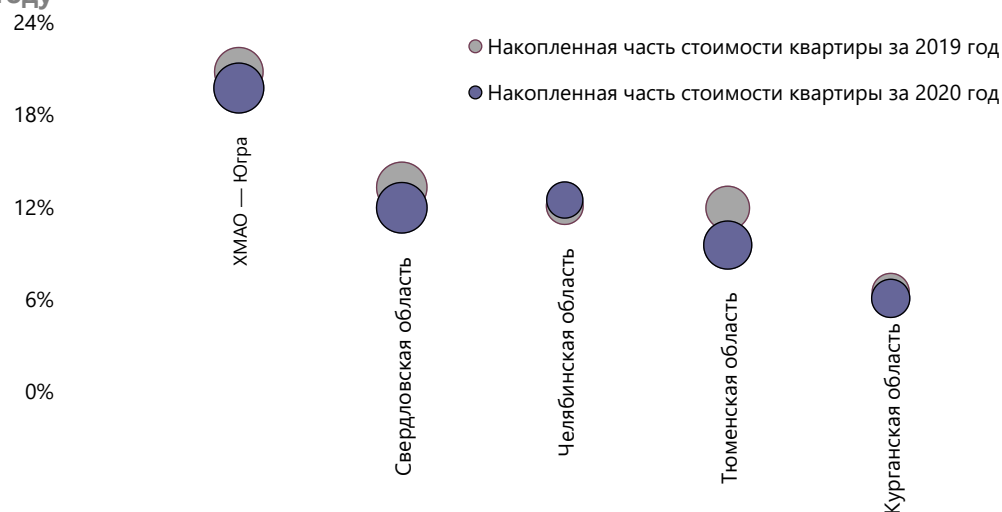
УФО: копить на квартиру в Челябинской области стало чуть проще

В регионах Уральского федерального округа (УФО) снижение доли накоплений на покупку вторичного жилья составило в среднем около 1,0% (без учета ЯНАО). При этом срок накопления по этому федеральному округу увеличился примерно на год, что сопоставимо со средним показателем по России. Наименьшую долю накоплений могли бы себе позволить жители Курганской области — 6,1% (6,5% в 2019 году), наибольшую — жители ХМАО (19,8%). При этом в ХМАО доля накоплений от стоимости квартиры снизилась на 1,0%, поскольку прирост цен на квадратный метр жилья на вторичном рынке (+5,7%) превысил прирост СДД (+2,0%) по итогам 2020 года.

Средний срок накопления условным жителем УФО расчетной стоимости квартиры (без учета ЯНАО) составил бы немногим более 9,5 лет (в ценах и доходах 2020 года). Наименьший срок накопления — в ХМАО (чуть менее пяти лет), наибольший — в Курганской области (16,5 лет). Жителям Тюменской области (без учета АО) для накопления на условную квартиру потребовалось бы порядка 10,5 лет.

Для ЯНАО расчет накопленной доли не производился ввиду отсутствия полного набора статистических данных³, однако этот показатель, по оценкам АКРА, мог бы превысить значения по ХМАО. Среднедушевые доходы в ЯНАО самые высокие в УФО (среднее значение за 2020 год — около 89 тыс. руб., что более чем вдвое выше средних значений по УФО и в полтора раза выше, чем в ХМАО), при этом стоимость квадратного метра вторичного жилья, скорее всего, была бы сопоставима с соседними территориями ХМАО и Тюменской области. Жители Челябинской и Свердловской областей за минувший год смогли бы накопить 12,5 и 12,0% от стоимости жилья соответственно. В Свердловской области доля накоплений снизилась в 2020 году на 1,3% по сравнению с 2019-м из-за сокращения СДД на 5,1% при практически неизменной стоимости квадратного метра вторичного жилья, а в Челябинской области, напротив, выросла на 0,4% из-за снижения цены квадратного метра на вторичном рынке на 3,3% (СДД в области выросли на 1,4%).

Рисунок 9. В Челябинской области доля накоплений на квартиру выросла в 2020 году*



* Диаметр — расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в рублях.
Источник: Росстат, расчеты АКРА

Жители СФО (за исключением жителей Республики Алтай и Республики Тыва) могли бы накопить на квартиру примерно за 12,5 лет (в ценах и доходах 2020 года).

Наименьший срок накопления зафиксирован в Красноярском Крае — чуть менее 9,5 лет, наибольший — в Республике Тыва (67 лет). В Иркутской, Кемеровской, Новосибирской, Омской и Томской областях сроки накопления на вторичное жилье составили бы примерно 11–12 лет.

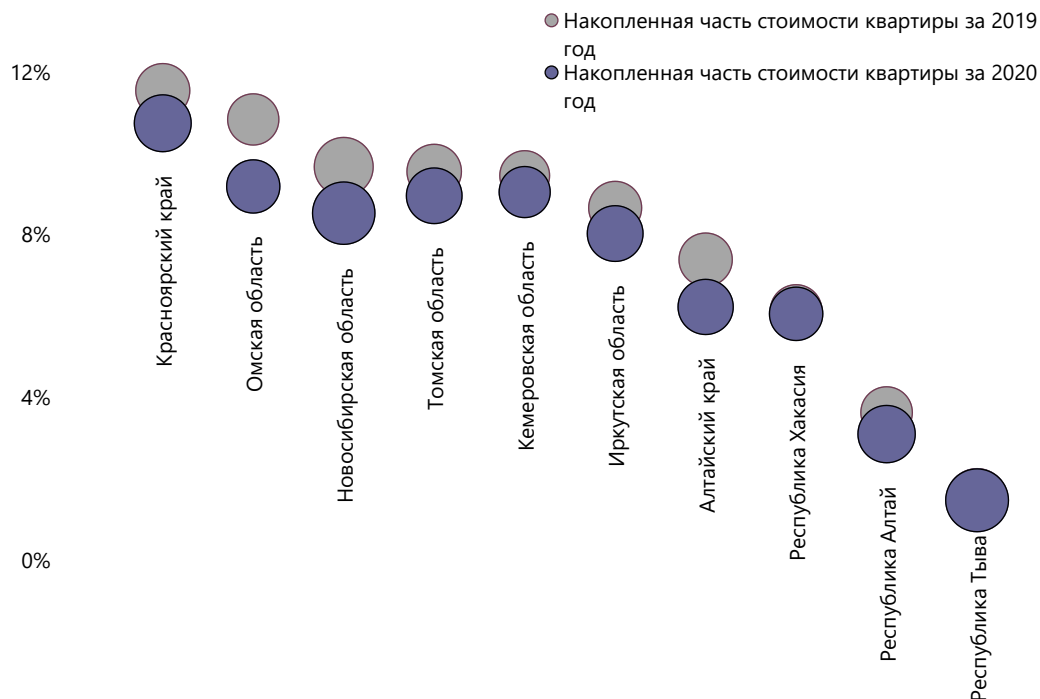
СФО: в Тыве (при заданных допущениях) на квартиру не накопить

Средняя доля накоплений от стоимости вторичного жилья в Сибирском федеральном округе (СФО) составила по итогам 2020 года 8,4% по сравнению с 9,2% годом ранее (без учета Республики Алтай и Республики Тыва, поскольку их СДД существенно ниже средних по данному федеральному округу). Средний срок накопления в СФО (без учета указанных выше субъектов) увеличился чуть больше чем на год, как и в среднем по России. Наибольшую долю могли бы позволить себе жители Красноярского края — 10,7%, а наименьшую — жители Республики Хакасия (6,1%). Доля, накопленная жителями Республики Алтай и Республики Тыва, существенно меньше и составила порядка 3,1 и 1,5% соответственно, поскольку СДД в эти двух республиках ниже среднего значения по СФО на 16 и 32% соответственно.

³ Данные по стоимости квадратного метра на вторичном рынке жилья не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации».

По итогам 2020 года доля, накопленная жителями Иркутской, Кемеровской, Новосибирской, Омской и Томской областей, варьировалась в диапазоне от 8 до 9%.

Рисунок 10. Наименьшее снижение накопленной доли по итогам 2020 года произошло в Республике Тыва и Республике Хакасия — регионах с одной из самых меньших в СФО возможных долей накоплений *



* Диаметр — расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в рублях.

Источник: Росстат, расчеты АКРА

В регионах СФО средняя доля накоплений по итогам 2020 года снизилась на 0,7%. При этом ни в одном из субъектов этого федерального округа расчетная доля не выросла. Наибольшее снижение показателя (-1,7%) произошло в Омской области — по итогам 2020 года доля накоплений составила 9,2% по сравнению с 10,9% в 2019-м. Наименьшее снижение накопленной доли зафиксировано в Республиках Тыва и Хакасия — менее 0,1% относительно показателя предыдущего года.

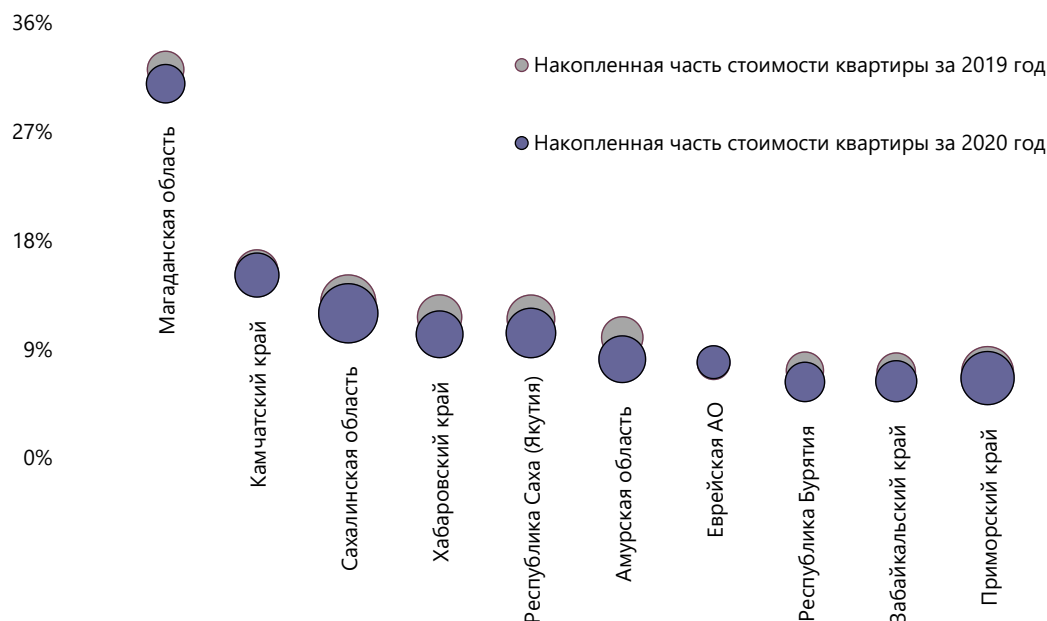
ДФО: половина субъектов — в десятке лидеров по стоимости условной квартиры

В субъектах Дальневосточного федерального округа (ДФО; без учета Магаданской области и Чукотского АО) средняя накопленная доля от стоимости вторичного жилья в 2020 году составила 9,2% (10,1% по итогам 2019 года). Средний срок накопления при этом вырос чуть больше чем на год, как и в среднем по России. Наибольшая доля накоплений (порядка 31,0%) сформировалась в Магаданской области, поскольку СДД в этом регионе очень высокие по меркам ДФО (на 50% выше среднего уровня), а стоимость жилья достаточно низкая (около 70% от среднего значения по округу). Доля накоплений в Чукотском АО могла бы быть еще выше, поскольку среднедушевые доходы там еще примерно на 30% выше, чем в Магаданской области, но данные о стоимости вторичного жилья в этом субъекте не публикуются.

Жители ДФО (за исключением Магаданской области и Чукотского АО) могли бы накопить на квартиру примерно за 12 лет (в ценах и доходах 2020 года). Наименьший срок накопления зафиксирован в Магаданской области (чуть менее 3,5 лет), наибольший — в Республике Бурятия (чуть более 16 лет). Жителям Якутии и Хабаровского края понадобилось бы порядка десяти лет, жителям Сахалинской области — 8,5 лет. Статистика цен в Чукотском АО не публикуется.

Наименьшая накопленная доля (6,3%) по итогам года зафиксирована в Республике Бурятия. Схожая ситуация у жителей Забайкальского края (6,4%) и Приморского края (6,6%). В случае с последним значительную роль играет высокая стоимость квадратного метра на вторичном рынке, которая на 35% выше, чем в среднем по ДФО. Самая высокая стоимость вторичного жилья в ДФО наблюдалась в Сахалинской области (на 66% выше среднего значения по округу), при этом жители этого региона смогли бы накопить 12% от стоимости квартиры за 2020 год (12,9% годом ранее).

Рисунок 11. Наиболее значительное снижение накопленной доли по итогам года (без учета Чукотского АО) произошло в Амурской области и Хабаровском крае *



* Диаметр — расчетная стоимость квартиры площадью 33 кв. м в рублях.

Источник: Росстат, расчеты АКРА

Самое значительное снижение накопленной доли от стоимости вторичного жилья произошло в Амурской области (-1,8%, при этом срок накопления увеличился бы чуть больше чем на два года), где средние цены на квадратный метр вторичного жилья выросли на 26,3% по итогам 2020 года в сравнении с 2019-м. При этом СДД в области увеличились только на 4,7%. Заметное снижение доли накоплений (-1,4% при увеличении срока накопления более чем на год) по итогам 2020 года наблюдалось и в Хабаровском крае. Цены на вторичное жилье здесь выросли не так значительно, как в Амурской области (+10,9%), однако СДД остались на уровне 2019 года.

Приложение 1. Рэнкинг субъектов РФ

Позиция региона среди субъектов своего федерального округа	Позиция региона среди всех субъектов РФ	Субъект РФ	Срок накопления на квартиру 33 кв. м (вторичный рынок) в годах	Изменение срока по итогам 2020 года в годах	Накопленная часть стоимости квартиры за 2020 год	Расчетная средняя стоимость квартиры 33 кв. м за год (млн руб.); 2020 год	Изменение величины СДД за 2020 год	Изменение средней стоимости кв. м жилья на вторичном рынке за 2020 год	Изменение стоимости фиксированного набора товаров и услуг за 2020 год
Центральный федеральный округ									
1	6	Белгородская область	7	0,3	14,5%	1,50	0,8%	2,6%	4,2%
2	7	Липецкая область	7	0,7	14,4%	1,48	-1,6%	5,6%	3,9%
3	8	Брянская область	7	0,6	13,4%	1,17	-0,3%	4,8%	3,4%
4	9	Смоленская область	8	0,1	13,0%	1,11	0,0%	-1,5%	2,8%
5	11	Тамбовская область	8	1,1	12,6%	1,27	-1,8%	9,3%	3,7%
6	13	Московская область	8	1,2	12,4%	2,70	-2,1%	9,9%	3,6%
7	15	Воронежская область	8	0,8	12,3%	1,60	-1,6%	6,9%	1,3%
8	16	Курская область	8	0,7	12,1%	1,49	1,3%	9,0%	3,4%
9	20	Калужская область	9	-0,8	11,4%	1,67	2,4%	-5,8%	3,4%
10	21	Орловская область	9	0,2	11,2%	1,29	1,0%	2,5%	3,3%
11	30	Москва	10	0,4	9,9%	6,32	2,0%	6,3%	2,7%
12	33	Ярославская область	10	0,2	9,7%	1,54	-0,6%	-2,9%	3,6%
13	35	Ивановская область	11	0,5	9,5%	1,29	-0,8%	-0,7%	2,9%
14	38	Рязанская область	11	0,9	9,3%	1,50	0,6%	6,3%	3,9%
15	45	Костромская область	11	1,5	8,9%	1,37	-0,2%	4,6%	9,0%
16	52	Тульская область	12	0,6	8,5%	1,81	1,5%	2,9%	5,2%
17	53	Тверская область	12	1,3	8,5%	1,67	-0,7%	6,7%	3,9%
18	57	Владимирская область	13	0,6	8,0%	1,43	-0,1%	0,9%	3,3%
Северо-Западный федеральный округ									
1	1	Ненецкий АО	3	-0,3	39,4%	1,93	4,0%	-6,2%	3,5%

2	4	Мурманская область	6	0,1	18,0%	1,77	4,6%	7,8%	3,7%
3	14	Республика Коми	8	-0,3	12,3%	1,77	2,2%	-3,2%	5,2%
4	22	Республика Карелия	9	-0,3	10,8%	1,58	3,5%	0,2%	3,9%
5	24	Вологодская область	9	0,8	10,7%	1,41	3,1%	10,6%	5,5%
6	31	Новгородская область	10	0,8	9,9%	1,31	-2,1%	0,7%	3,2%
7	32	Псковская область	10	0,3	9,9%	1,29	2,0%	4,9%	3,0%
8	42	Санкт-Петербург	11	1,6	9,0%	4,08	2,6%	18,6%	4,0%
9	44	Архангельская область	11	0,7	8,9%	2,15	1,9%	4,5%	4,6%
10	55	Ленинградская область	12	3,6	8,1%	2,38	1,9%	39,3%	3,4%
11	61	Калининградская область	13	1,7	7,5%	1,92	1,0%	9,6%	3,9%
Южный федеральный округ									
1	10	Республика Адыгея	8	0,0	12,7%	1,42	2,4%	-0,7%	3,5%
2	19	Краснодарский край	9	0,5	11,5%	1,96	-0,3%	2,7%	3,5%
3	27	Ростовская область	10	0,1	10,3%	1,78	1,5%	0,7%	3,9%
4	48	Астраханская область	12	1,3	8,7%	1,44	0,1%	11,1%	2,0%
5	49	Волгоградская область	12	0,4	8,7%	1,42	1,7%	4,4%	3,4%
6	67	Севастополь	15	1,1	6,5%	2,67	5,3%	12,2%	3,8%
7	78	Республика Калмыкия	24	-5,6	4,1%	1,24	8,3%	2,2%	3,6%
8	79	Республика Крым	26	2,5	3,8%	1,99	-1,1%	2,0%	1,7%
Северо-Кавказский федеральный округ									
1	37	Республика Дагестан	11	1,0	9,4%	1,65	0,7%	5,7%	4,6%
2	64	Республика Северная Осетия — Алания	14	2,5	7,2%	1,61	-3,8%	8,2%	4,0%
3	65	Чеченская Республика	15	0,6	6,7%	1,54	2,4%	4,4%	2,5%
4	70	Ставропольский край	16	3,3	6,3%	1,42	-2,3%	6,2%	5,1%

5	75	Кабардино-Балкарская Республика	18	5,7	5,6%	1,42	1,4%	39,0%	3,8%
6	80	Республика Ингушетия	27	0,3	3,7%	1,08	3,3%	-0,1%	3,2%
7	82	Карачаево-Черкесская Республика	38	9,9	2,6%	1,53	-2,7%	8,6%	1,1%
Приволжский федеральный округ									
1	25	Самарская область	10	0,9	10,4%	1,63	0,3%	5,7%	5,1%
2	29	Республика Татарстан	10	1,2	10,0%	2,49	-0,3%	8,3%	4,1%
3	36	Нижегородская область	11	1,0	9,4%	2,23	-1,4%	5,2%	3,4%
4	41	Республика Башкортостан	11	1,0	9,0%	1,98	-1,6%	3,9%	3,8%
5	46	Оренбургская область	11	0,7	8,9%	1,39	-0,3%	2,4%	3,1%
6	47	Саратовская область	11	0,2	8,8%	1,36	4,4%	8,2%	4,3%
7	50	Пермский край	12	1,3	8,6%	1,98	-2,1%	4,5%	4,2%
8	59	Пензенская область	13	0,3	7,7%	1,44	3,3%	6,4%	4,3%
9	60	Ульяновская область	13	0,2	7,6%	1,45	2,2%	1,6%	4,0%
10	62	Удмуртская Республика	13	1,3	7,5%	1,66	0,5%	7,2%	4,7%
11	63	Кировская область	14	1,9	7,3%	1,47	0,7%	12,3%	3,9%
12	73	Республика Марий Эл	16	1,6	6,1%	1,28	0,5%	4,0%	4,3%
13	76	Республика Мордовия	18	0,5	5,5%	1,37	2,3%	4,7%	2,8%
14	77	Чувашская Республика	19	3,0	5,2%	1,53	2,4%	18,8%	3,6%
Уральский федеральный округ * (искл. ЯНАО)									
1	3	ХМАО — Югра	5	0,3	19,8%	2,10	2,0%	5,7%	2,9%
2	12	Челябинская область	8	-0,3	12,5%	1,12	1,4%	-3,3%	3,7%
3	18	Свердловская область	8	0,8	12,0%	2,15	-5,1%	0,6%	2,4%
4	34	Тюменская область	10	2,1	9,5%	1,95	0,2%	20,7%	3,4%

5	72	Курганская область	16	1,1	6,1%	1,25	1,5%	5,8%	2,7%
Сибирский федеральный округ									
1	23	Красноярский край	9	0,6	10,7%	1,75	3,4%	10,4%	3,5%
2	39	Омская область	11	1,7	9,2%	1,53	-1,3%	7,7%	4,7%
3	40	Кемеровская область — Кузбасс	11	0,5	9,1%	1,42	1,9%	5,0%	3,4%
4	43	Томская область	11	0,7	9,0%	1,67	0,9%	4,2%	3,6%
5	51	Новосибирская область	12	1,4	8,5%	2,09	2,0%	11,9%	5,0%
6	56	Иркутская область	12	0,9	8,0%	1,68	3,9%	10,3%	4,1%
7	71	Алтайский край	16	2,5	6,2%	1,65	-1,0%	7,1%	5,0%
8	74	Республика Хакасия	16	0,2	6,1%	1,54	4,0%	6,5%	3,8%
9	81	Республика Алтай	32	4,7	3,1%	1,77	4,5%	23,2%	4,3%
10	83	Республика Тыва	67	1,6	1,5%	2,12	7,1%	7,8%	5,0%
Дальневосточный федеральный округ * (искл. Чукотский АО)									
1	2	Магаданская область	3	0,1	31,0%	1,75	4,9%	10,4%	4,6%
2	5	Камчатский край	7	0,1	15,1%	2,28	3,3%	9,5%	1,5%
3	17	Сахалинская область	8	0,6	12,0%	4,07	5,4%	14,7%	5,5%
4	26	Республика Саха (Якутия)	10	1,0	10,3%	2,86	0,4%	7,7%	4,6%
5	28	Хабаровский край	10	1,2	10,2%	2,56	0,0%	10,9%	3,6%
6	54	Амурская область	12	2,2	8,2%	2,56	4,7%	26,3%	7,0%
7	58	Еврейская АО	13	-0,2	7,9%	1,29	4,2%	2,9%	4,8%
8	66	Приморский край	15	1,0	6,6%	3,29	0,5%	4,5%	3,6%
9	68	Забайкальский край	16	1,6	6,4%	1,98	3,5%	13,1%	4,8%
10	69	Республика Бурятия	16	2,0	6,3%	1,84	1,5%	11,4%	4,4%

(С) 2021

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Садовническая набережная, д. 75
www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимая все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.