



#### **Тезис 4. О жилищном строительстве – важнейшем факторе поддержки экономической активности в условиях кризиса**

Жилищное строительство довольно часто, судя по мировому опыту, является своеобразным «локомотивом» развития национальной экономики, который, через широкий набор прямых, косвенных и наведенных эффектов, подтягивает за собой и другие сферы. По расчетам ЦМАКП, проведенным с использованием таблиц «затраты-выпуск» 2016 г. и структуры налогов 2021 г., каждый рубль, вложенный в жилищное строительство, приводит к увеличению добавленной стоимости товаров и услуг в экономике на 1.47 рубля и обеспечивает дополнительное поступление налогов в размере 39 копеек благодаря мультипликативным эффектам.

В 2022 г. было построено 102.7 млн кв. м жилья, что является рекордным показателем за всю историю страны, однако для населения ряда регионов его покупка не становится более доступной из-за высокой стоимости квадратного метра (относительно уровня зарплат). Отметим, что длительное время наблюдался тренд на повышение ценовой доступности жилья, который был переломлен в 2020 г. после вхождения рынка в период перманентных шоков, прежде всего, со стороны предложения (карантин, скачок цен на стройматериалы, нарушение цепочек поставок из-за санкций и др.) (Рисунок 1).

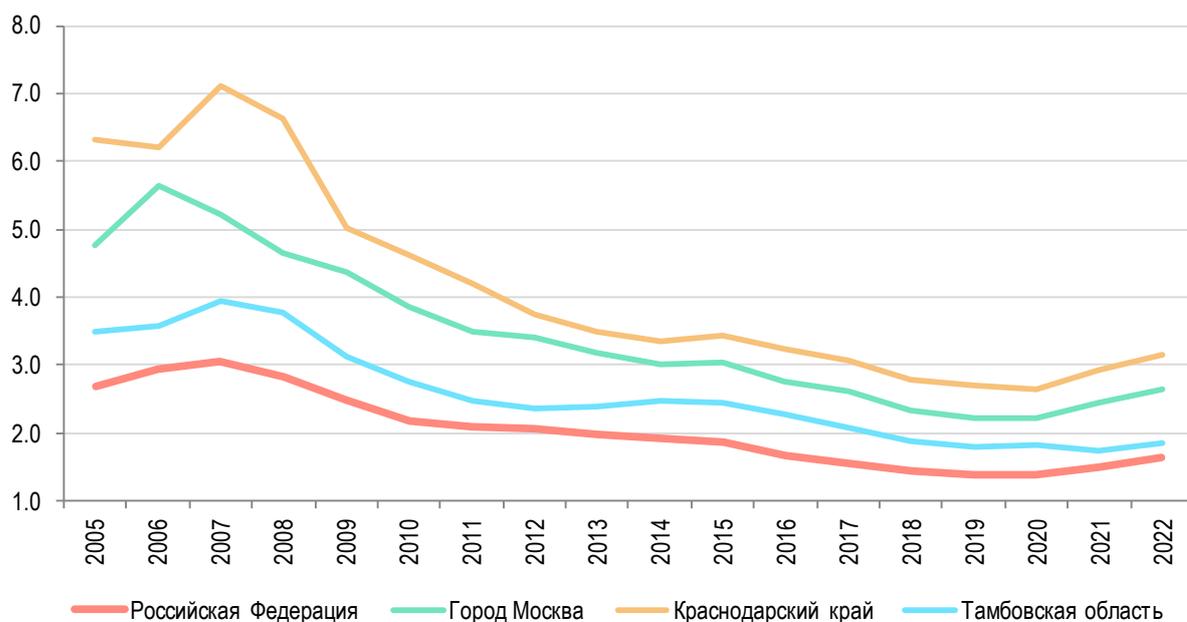


Рисунок 1. Уровень ценовой доступности жилья в Российской Федерации и нескольких ее субъектах (соотношение стоимости квадратного метра и среднемесячной зарплаты)<sup>1</sup>.

В 2022 г. в расчете на душу населения больше всего жилья было введено в Ленинградской, Московской, Калининградской областях, Чеченской Республике и Краснодарском крае. Самая низкая степень ценовой доступности жилья при этом отмечалась в Краснодарском крае, Севастополе, Москве, Республиках Татарстан и Алтай. Доступное, но невостребованное жилье находится в Еврейской автономной области, Магаданской области, Чукотском автономном округе и Камчатском крае (Рисунок 2). Отметим, что состав этих групп почти не поменялся по сравнению с 2019 г. (Рисунок 3). Более того, усилился разрыв между регионами с активно развивающимися рынками жилья (интенсивное строительство и высокий спрос на покупку жилья, приток населения и, как следствие, низкая ценовая доступность жилья) и отстающими регионами (сокращение численности населения, незначительные объемы ввода жилья, падение спроса, и, следовательно, высокая ценовая доступность жилья).

**Вывод № 1.** Высокая интенсивность ввода жилья парадоксальным образом сопровождается ухудшением ценовой доступности.

<sup>1</sup> Расчеты ЦМАКП по данным Росстата.

Этот парадокс объясняется следующим образом.

Миграция – основополагающий фактор, определяющий динамику региональных рынков жилья. Если регион привлекателен для жизни, то раскручивается цепочка событий: *«миграция населения в регион – рост спроса на жилье – увеличение ввода жилья – усиление миграционного притока – расширение спроса на жилье – повышение цен на жилье»*. В итоге, рынок жилья интенсивно развивается, однако ценовая доступность жилья снижается (прежде всего, для местных жителей).

Обратная ситуация наблюдается в регионах с сильным оттоком населения: спрос на жилье и его стоимость снижаются. В результате падает рентабельность жилищного строительства, что побуждает девелоперов уходить в другие регионы. Сжатие отрасли жилищного строительства тянет за собой снижение спроса на продукцию/услуги связанных отраслей (инфраструктура, производство транспортных средств и товаров длительного пользования). Развитие экономики тормозится и миграционный отток населения возрастает. Ситуация в конечном итоге может привести к депрессии в региональной экономике.

*Похоже, что механизм роста спроса на жилье на локальных рынках, опирающийся на масштабную миграцию, себя исчерпывает, поскольку сопряжен с существенным ростом ценовой недоступности жилья.*

*Ситуация в Краснодарском крае, пожалуй, является самым ярким примером влияния миграции на рынок жилья. Несмотря на рекордный объем ввода жилья в последние годы (рост с 0.8 кв. м на человека в 2019 г. до 1.32 кв. м – в 2022 г.), доступность жилья достигла самого низкого уровня среди субъектов Российской Федерации: в 2022 г., по данным Росстата, цена 1 кв. м жилья была в 3.2 раза выше среднемесячной зарплаты (Рисунок 2). В 2019 г. это соотношение составляло 2.7 (Рисунок 3). Основной фактор, оказавший такое влияние, – приток населения (ежегодно в среднем за 2019-2022 гг. в регион прибывало 53 человека в расчете на 10 тыс. населения) из других регионов, предъявляющего спрос на жилье в крае.*

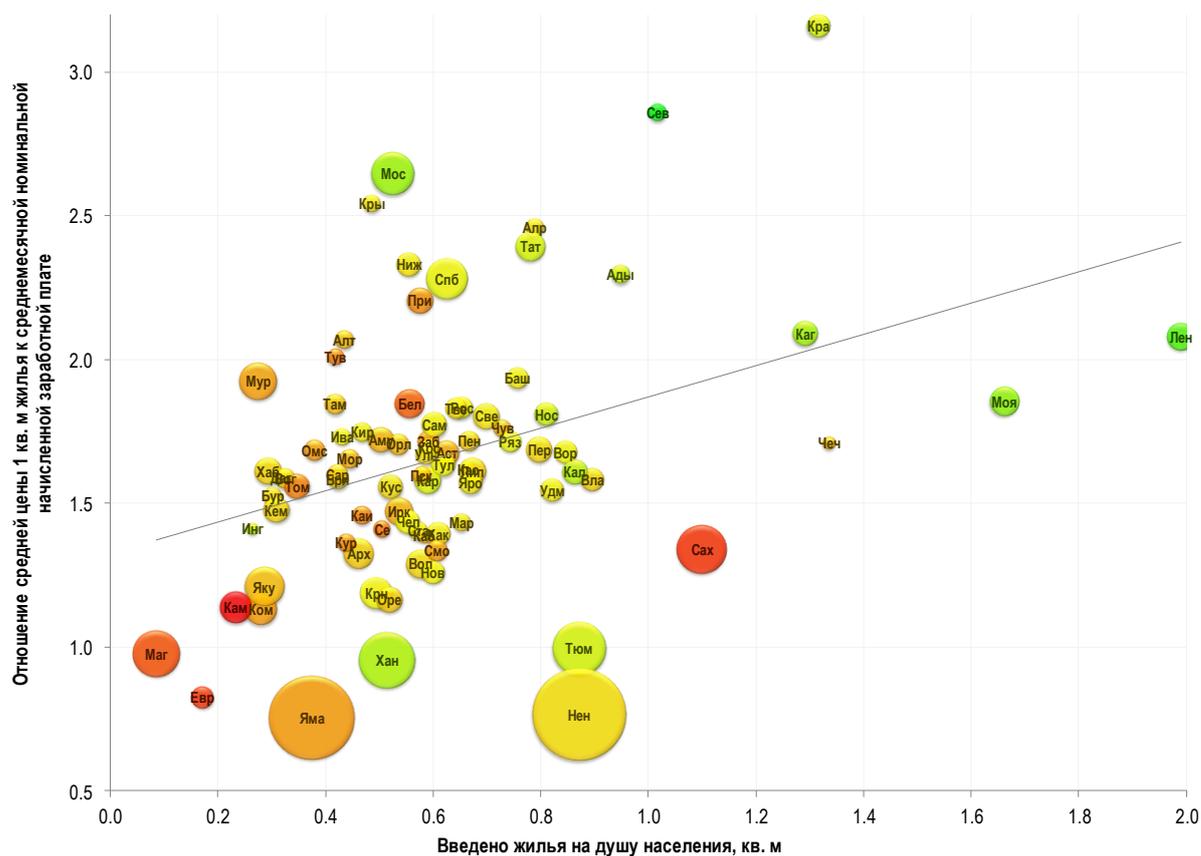


Рисунок 2. Ключевые показатели региональных рынков жилья в 2022 году<sup>2,3</sup>

Примечание – размер круга соответствует значению ВРП на душу населения в 2021 г. (за 2022 г. еще нет данных), цвет круга соответствует значению коэффициента миграционного прироста (убыли) региона в 2022 г. (значения находятся в диапазоне от -103 (красный цвет) до 239 (зеленый цвет); 0 (желтый цвет)).

<sup>2</sup> Здесь и далее на графиках в связи с отсутствием или наличием неполной статистической информации не представлены расчеты по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям, Чукотскому автономному округу.

<sup>3</sup> Расчеты ЦМАКП по данным Росстата.

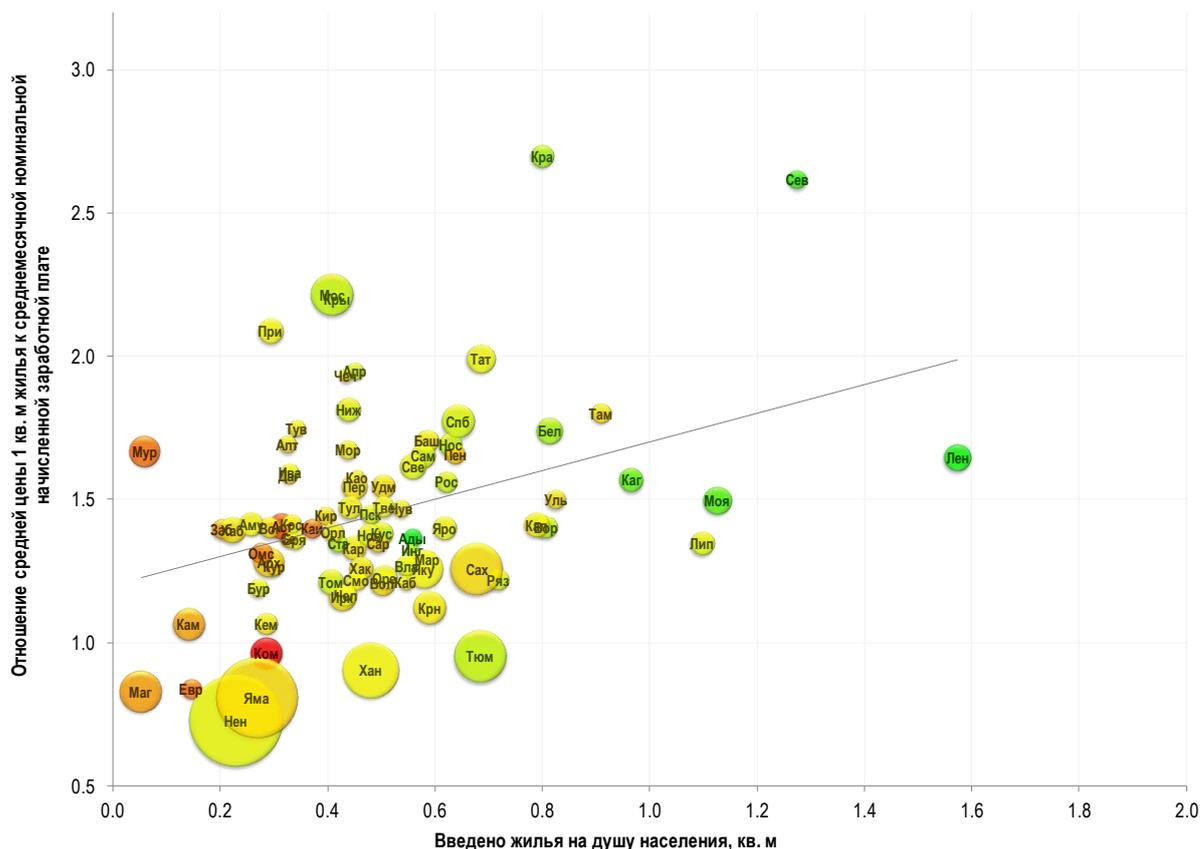


Рисунок 3. Ключевые показатели региональных рынков жилья в 2019 году<sup>3</sup>

Примечание – размер круга соответствует значению ВРП на душу населения в 2019 г., цвет круга соответствует значению коэффициента миграционного прироста (убыли) региона в 2019 г. (значения находятся в диапазоне от -94 (красный цвет) до 214 (зеленый цвет); 0 (желтый цвет).

**Вывод № 2.** Наблюдается дивергенция региональных рынков: у регионов с высокой интенсивностью строительства она продолжает нарастать (с низкой – снижаться или слабо расти), у регионов с высокой доступностью жилья она продолжает улучшаться (с низкой – как правило, ухудшаться).

Взгляд с макроуровня фиксирует, что жилищное строительство в стране интенсивно развивается, наращивая темп с каждым годом, однако анализ ключевых показателей отрасли на региональном уровне показывает, что этот выдающийся результат получен за счет достижений в ограниченном числе локальных рынков. В регионах с высокой интенсивностью ввода жилья и ростом населения она продолжает повышаться (Ленинградская, Московская, Калининградская области, Чеченская Республика и

Краснодарский край)<sup>4</sup>. В регионах, где показатель интенсивности ввода жилья был низким, она продолжает снижаться или растет очень слабо (Рисунок 4). Такая же взаимосвязь отмечается для показателя ценовой доступности жилья. При этом взаимосвязь выражена более четко через миграционный прирост (Рисунок 5), а не через общий прирост населения (Рисунок 6). Бесспорно, естественное движение населения влияет на показатели рынка жилья, но миграционный приток все-таки оказывается важнее с точки зрения определения общего уровня цен и их динамики.

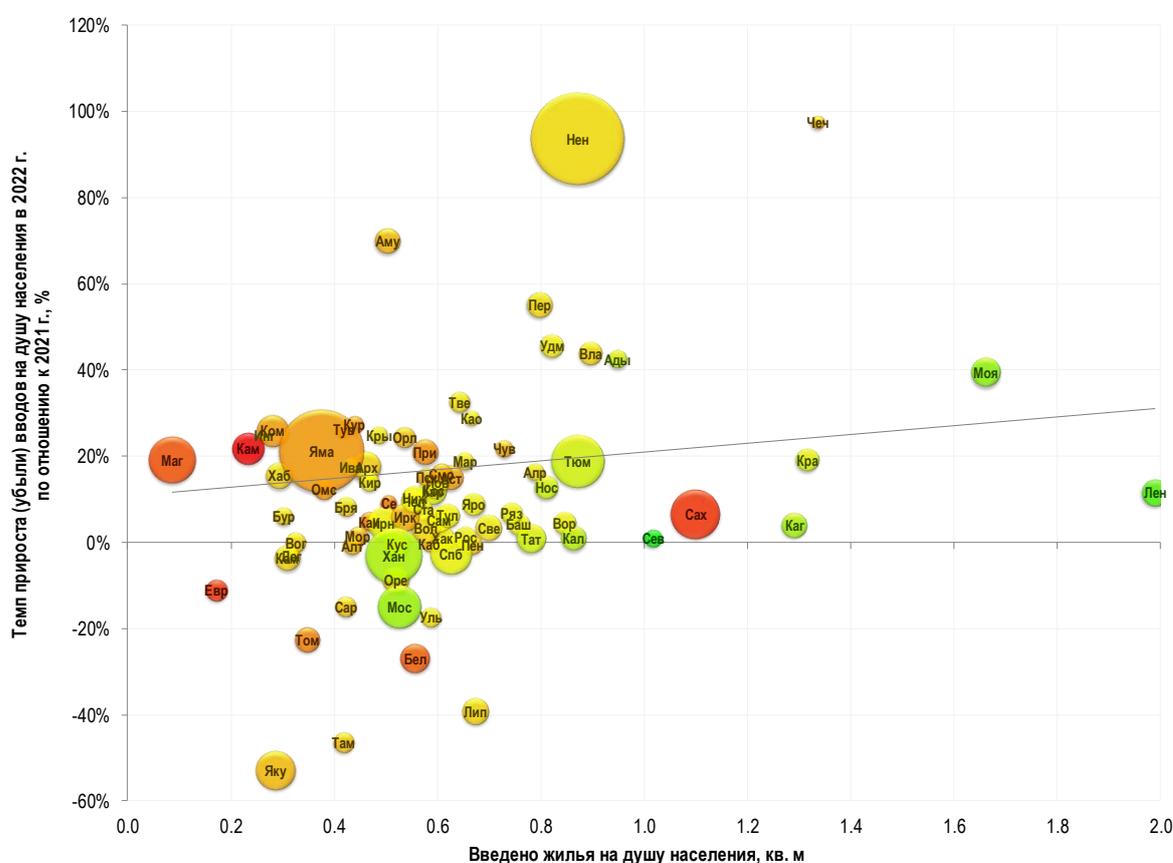


Рисунок 4. Показатели ввода жилья в субъектах Российской Федерации в 2022 году<sup>5</sup>

Примечание – размер круга соответствует значению ВРП на душу населения в 2021 г., цвет круга соответствует значению коэффициента миграционного прироста (убыли) региона в 2022 г. (значения находятся в диапазоне от -103 (красный цвет) до 239 (зеленый цвет); 0 (желтый цвет)).

<sup>4</sup> Исключением является Сахалинская область, где вводится значительный объем жилья, несмотря на отток населения, связанный, по-видимому, с вахтовым образом жизни. В регионе одна из самых высоких зарплат в стране, что обуславливает спрос на качественное жилье, привлекательное для высокооплачиваемых (в том числе иностранных) специалистов в рамках сахалинских проектов в топливно-энергетическом комплексе.

<sup>5</sup> Расчеты ЦМАКП по данным Росстата.

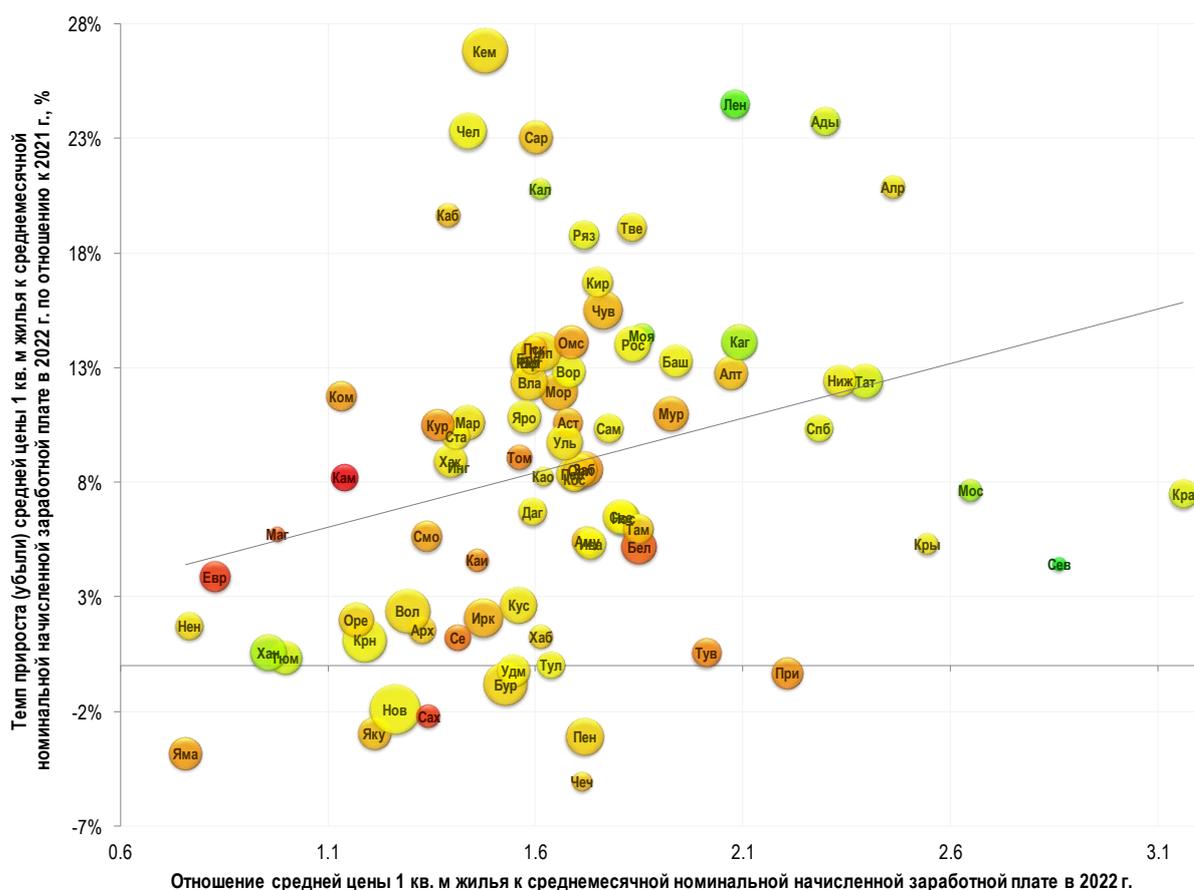


Рисунок 5. Показатели ценовой доступности жилья для населения по субъектам Российской Федерации в 2022 году<sup>6</sup>

Примечание – размер круга соответствует темпу прироста заработной платы в 2022 г. по отношению к 2021 г., цвет круга соответствует значению коэффициента миграционного прироста (убыли) региона в 2022 г. (значения находятся в диапазоне от -103 (красный цвет) до 239 (зеленый цвет); 0 (желтый цвет).

<sup>6</sup> Расчеты ЦМАКП по данным Росстата.

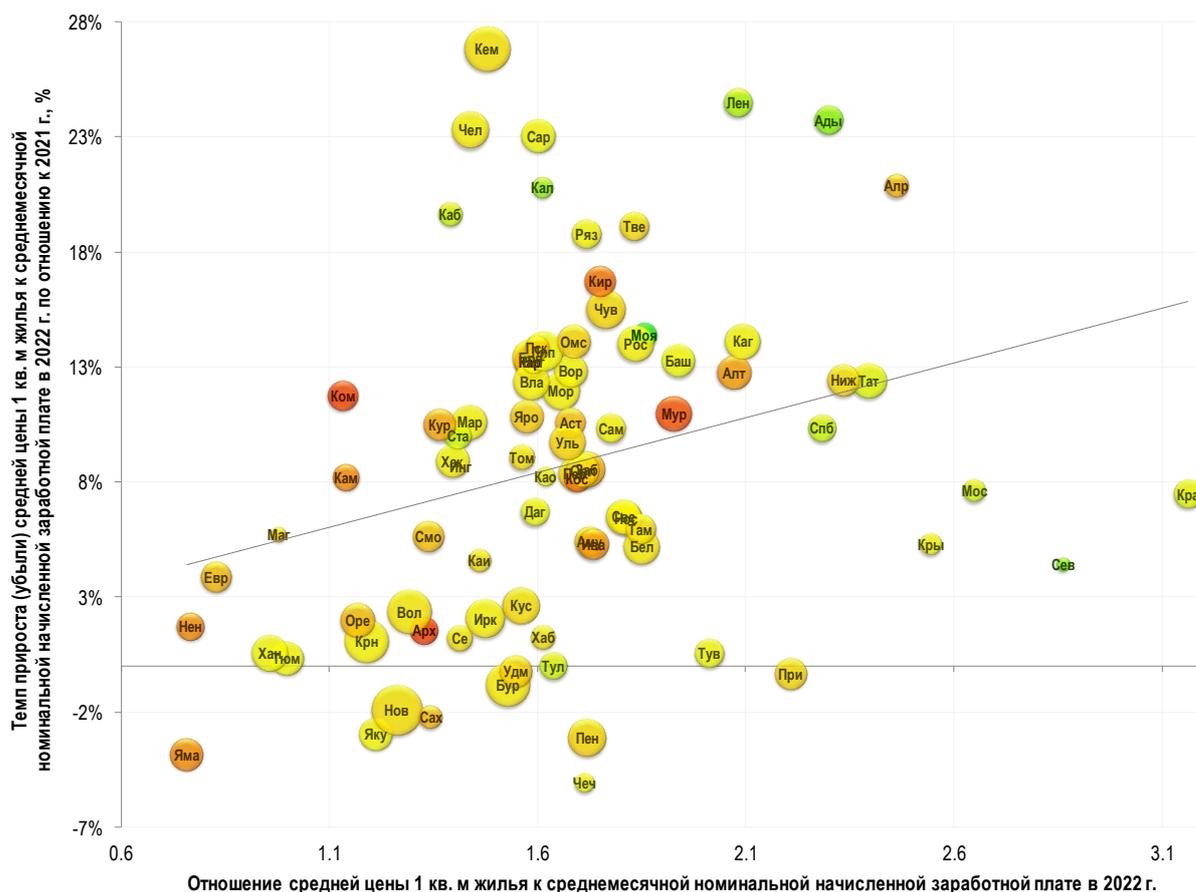


Рисунок 6. Показатели ценовой доступности жилья для населения по субъектам Российской Федерации в 2022 году<sup>7</sup>

Примечание – размер круга соответствует темпу прироста заработной платы в 2022 г. по отношению к 2021 г., цвет круга соответствует темпу прироста (убыли) среднегодовой численности населения в 2022 г. по отношению к 2021 г. (значения находятся в диапазоне от -13.4% (красный цвет) до 9.6% (зеленый цвет); 0% соответствует желтому цвету).

**Вывод № 3.** Из-за глубоких различий на региональных рынках необходима выработка и проведение дифференцированных мер поддержки на уровне регионов.

Сохранение избыточного расслоения региональных рынков создает основу для роста социального напряжения, с одной стороны, с другой стороны, ухудшает степень связанности территории страны:

- социальная напряженность может возникнуть в регионах, в которые стекаются миграционные потоки и где возрастает ценовая недоступность жилья, несмотря на увеличение интенсивности строительства;

<sup>7</sup> Расчеты ЦМАКП по данным Росстата.

- территориальная связанность может ухудшиться вследствие нарастающего снижения в уровне развития регионов, из которых происходит отток населения, и сам факт падения цен на жилье ускоряет регресс местной экономики.

Соответственно, политика «в среднем по стране» перестает работать. Это говорит о востребованности политики, исходящей из региональной специфики, как минимум, для этих двух ситуаций.

В первом случае, чтобы избежать перегрева на рынке жилья, необходимы меры по поддержке предложения жилья, чтобы жилье не было таким дорогим (например, помощь со стороны государства в выделении и освоении земельных участков, в строительстве транспортной и социальной инфраструктуры, поддержки модернизации строительного комплекса, включая «юбку» кооперации). Важно обеспечить удешевление строительства без ущерба его качеству. Во втором случае, чтобы не допустить падения рынка жилья, необходимо обеспечить поддержку спроса (например, развивать программы льготного ипотечного кредитования, нацеленные на соответствующие социальные ниши, арендное жилье, улучшать качество жилья).

В последние годы рынок жилья в абсолютном значении растет за счет ввода малогабаритных квартир (однокомнатных, прежде всего, см. Рисунок 7). Таким образом все большему числу людей становится доступна покупка собственного жилья. Заметим, что ввод квартир большей комнатности почти не изменился.

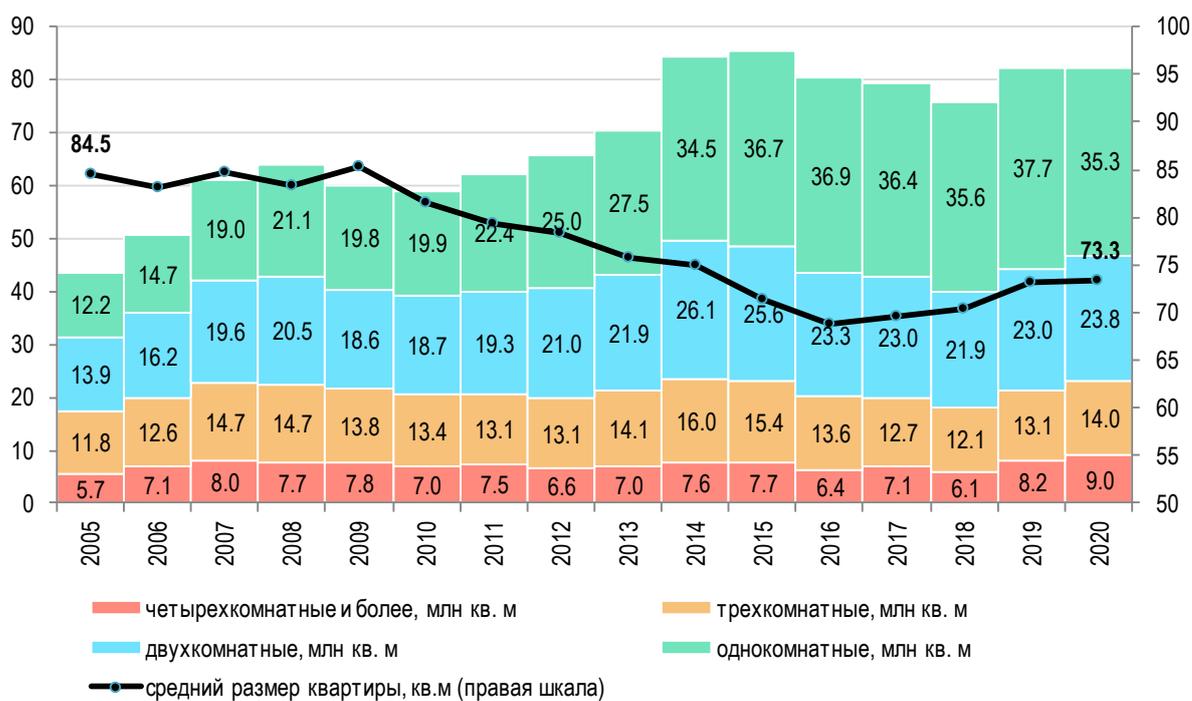


Рисунок 7. Распределение введенного жилья по количеству комнат и динамика среднего размера построенных квартир (представленная статистика включает индивидуальные жилые дома)<sup>8</sup> в Российской Федерации<sup>9</sup>

Отметим, что в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года предлагается распределить субъекты Российской Федерации по 5 кластерам рынка жилья для реализации соответствующих адресных мер поддержки жилищного строительства. К настоящему моменту такие меры не озвучены, между тем, проведенный анализ показывает, что откладывать их реализацию уже нельзя.

**Вывод № 4.** Модель развития рынка жилья, опирающаяся на интенсивный спрос, который в свою очередь базируется на росте численности населения в регионах (в основном за счет миграции), себя исчерпывает.

Возросшая ценовая недоступность жилья ограничивает спрос не только со стороны тех, кто приобретает жилье за счет собственных средств, но также

<sup>8</sup> В связи с отсутствием сведений о количестве комнат в построенных населением жилых домах, с 2021 г. информация о распределении квартир в процентах от общего ввода Росстатом не ведется.

<sup>9</sup> Расчеты ЦМАКП по данным Росстата.

тех, кто покупает за счет ипотеки. Льготная ипотека оказалась эффективным инструментом поддержки рынка в кризисный период: по сравнению с докризисным 2019 г. количество сделок с ипотекой выросло в 2020 г. на 42%. В 2021 г. показатель почти не изменился в сравнении с 2020 г. (-1.6%). При этом в 2021 г. произошел резкий рост цен на первичном рынке: +23% год к году, который «потянул» за собой и вторичный рынок (+16%).

В 2022 г. активное развитие получили субсидированные программы от застройщиков: ипотека со ставками от 0.01% до 3%, ипотека за 1 рубль, ипотека с первоначальным взносом в рассрочку или без него и другие, которые продолжили «разгон» цен. Чтобы компенсировать банкам выпадающие доходы от снижения ставки, в рамках таких программ стоимость квартир завышалась на 20-30%, по оценкам Банка России<sup>10,11</sup>. Это, в частности, повлияло и на уровень цен, которые по итогам 2022 г. на первичном рынке выросли на 27%, на вторичном – на 18%.

Количество сделок с ипотекой на первичном рынке при этом сократилось на 14%, за счет собственных средств – на 35%. Общее количество сделок по договорам долевого участия (ДДУ) снизилось на 23%. Такая динамика наблюдалась в большинстве субъектов Российской Федерации. При этом в регионах, где цены росли, спад был больше (Рисунок 8). В регионах, где рост цен к зарплате был небольшим, количество ДДУ выросло (хотя их рост был скромным и таких случаев не очень много). Напротив, в регионах, где повышение цен по отношению к зарплате было ощутимым, наблюдался спад ДДУ. Отметим, что на вторичном рынке жилья в 2022 г. количество сделок также снизилось (-18%). При этом за счет собственных средств было заключено на 9% сделок меньше, за счет ипотеки – на 29%. Интересно, что, несмотря на падение спроса, объем запусков новых

---

<sup>10</sup> [https://cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation\\_Paper\\_12102022.pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation_Paper_12102022.pdf)

<sup>11</sup> Отметим, что с 2023 г. вследствие ужесточения регулирования со стороны Банка России с рынка почти ушли программы ипотеки от застройщиков с околонулевыми ставками. В результате, в I квартале 2023 г. цены на первичном рынке жилья снизились впервые с 2017 г., хотя и очень незначительно – на 0.6%. Очевидно, что льготные ипотечные программы поддерживают спрос на жилье. Однако, как только условия по этим льготным программам становятся более жесткими, спрос на жилье на первичном рынке снижается. Соответственно, и цены на него.



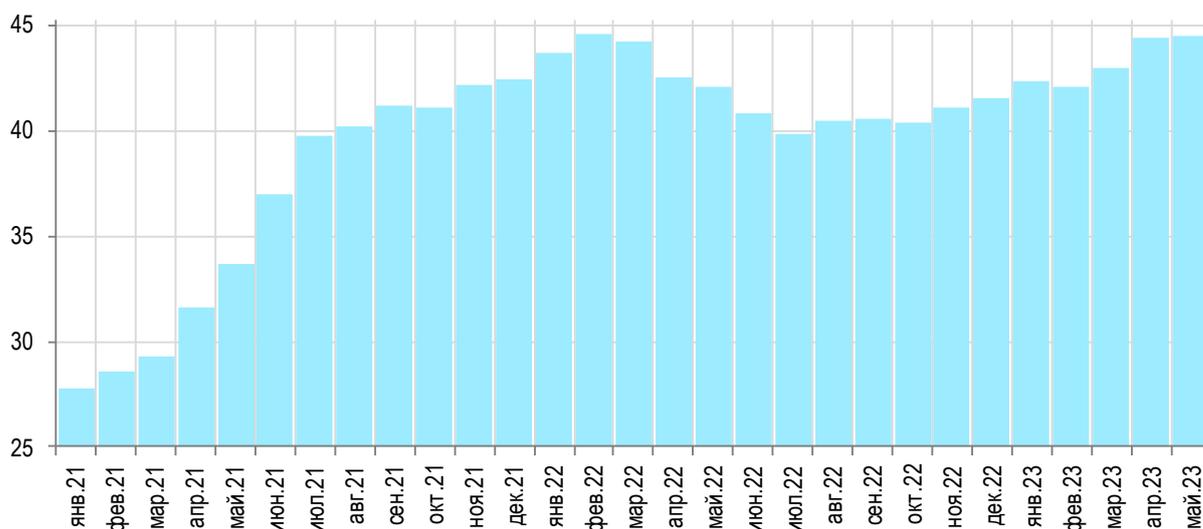


Рисунок 9. Размещение деклараций проектов строительства многоквартирных жилых домов (жилая площадь в млн кв. м), скользящая сумма за год<sup>13</sup>

Это позволяет сомневаться в дальнейшей эффективности мер фронтальной «накачки» спроса на жилье во всех регионах. В этой связи растет актуальность адресных мер поддержки рынков жилья, нацеленных на сглаживание неоднородности развития регионов.

Поддержка эффекта развития агломераций, которые являются общемировым трендом, безусловно, необходима. Однако следует не забывать и о поддержке кольца малых городов и индивидуального строительства в сельской местности, отвечающего растущему запросу на индивидуальное жилье (особенно после расширения возможности удаленной работы).

**Вывод № 5.** Отрасль жилищного строительства вносит значимый вклад в развитие экономики, однако, чтобы отрасль продолжала играть роль «локомотива», стимулирование спроса должно иметь более адресный характер, стимулирование предложения – расширение производственного потенциала строительства (см. [Тезис 1](#)). Строительная отрасль уникальна тем, что, наряду с оборонной промышленностью, в малой степени зависима от импортной продукции, а, следовательно, создает значительные эффекты мультиплицирования отечественного производства в смежных отраслях.

<sup>13</sup> Расчеты ЦМАКП по данным Единой информационной системы жилищного строительства.

Правда отметим, что рекордный ввод жилья в 2022 г. был обеспечен, в том числе, дачной амнистией, и запуском в середине 2021 г. программы социальной газификации по поручению Президента Российской Федерации. Эта программа позволяет бесплатно провести газ до границ земельных участков, но только при наличии зарегистрированных жилых домов. В 2021 г., по оценке президента Национального объединения строителей Антона Глушкова<sup>14</sup>, порядка 13 млн кв. м (из 49 млн кв. м) индивидуальных жилых домов было не построено, а зарегистрировано («амнистировано») из ранее построенного. Учитывая, что программа газификации дачных участков стартовала лишь в середине 2021 г., а в 2022 г. она длилась в течение всего года, можно предположить, что ввод жилья в рамках «дачной амнистии» был более низким. Так, в этот период из 57 млн кв. м вводов индивидуального жилья, «реальный ввод» оценивается в 40 млн кв. м.

*Материал подготовили:*

*ведущий эксперт Михеева О.М.*

*руководитель направления Солнцев О.Г.*

---

<sup>14</sup> <http://ancb.ru/publication/read/12586>

## Приложение. Список сокращений

| Полное название субъекта Российской Федерации | Сокращение |
|---|------------|
| Белгородская область                          | Бел        |
| Брянская область                              | Бря        |
| Владимирская область                          | Вла        |
| Воронежская область                           | Вор        |
| Ивановская область                            | Ива        |
| Калужская область                             | Кал        |
| Костромская область                           | Кос        |
| Курская область                               | Кус        |
| Липецкая область                              | Лип        |
| Московская область                            | Моя        |
| Орловская область                             | Орл        |
| Рязанская область                             | Ряз        |
| Смоленская область                            | Смо        |
| Тамбовская область                            | Там        |
| Тверская область                              | Тве        |
| Тульская область                              | Тул        |
| Ярославская область                           | Яро        |
| Город Москва                                  | Мос        |
| Республика Карелия                            | Кар        |
| Республика Коми                               | Ком        |
| Архангельская область                         | Арх        |
| Ненецкий автономный округ                     | Нен        |
| Вологодская область                           | Вол        |
| Калининградская область                       | Каг        |
| Ленинградская область                         | Лен        |
| Мурманская область                            | Мур        |
| Новгородская область                          | Нов        |
| Псковская область                             | Пск        |
| Город Санкт-Петербург                         | Спб        |
| Республика Адыгея (Адыгея)                    | Ады        |
| Республика Калмыкия                           | Кай        |
| Республика Крым                               | Кры        |
| Краснодарский край                            | Кра        |
| Астраханская область                          | Аст        |
| Волгоградская область                         | Вог        |
| Ростовская область                            | Рос        |
| Город Севастополь                             | Сев        |
| Республика Дагестан                           | Даг        |
| Республика Ингушетия                          | Инг        |
| Кабардино-Балкарская Республика               | Каб        |
| Карачаево-Черкесская Республика               | Као        |
| Республика Северная Осетия - Алания           | Се         |
| Чеченская Республика                          | Чеч        |
| Ставропольский край                           | Ста        |

| Полное название субъекта Российской Федерации | Сокращение |
|---|------------|
| Республика Башкортостан                       | Баш        |
| Республика Марий Эл                           | Мар        |
| Республика Мордовия                           | Мор        |
| Республика Татарстан (Татарстан)              | Тат        |
| Удмуртская Республика                         | Удм        |
| Чувашская Республика - Чувашия                | Чув        |
| Пермский край                                 | Пер        |
| Кировская область                             | Кир        |
| Нижегородская область                         | Ниж        |
| Оренбургская область                          | Оре        |
| Пензенская область                            | Пен        |
| Самарская область                             | Сам        |
| Саратовская область                           | Сар        |
| Ульяновская область                           | Уль        |
| Курганская область                            | Кур        |
| Свердловская область                          | Све        |
| Тюменская область                             | Тюм        |
| Ханты-Мансийский автономный округ - Югра      | Хан        |
| Ямало-Ненецкий автономный округ               | Яма        |
| Челябинская область                           | Чел        |
| Республика Алтай                              | Алр        |
| Республика Тыва                               | Тув        |
| Республика Хакасия                            | Хак        |
| Алтайский край                                | Алт        |
| Красноярский край                             | Крн        |
| Иркутская область                             | Ирк        |
| Кемеровская область - Кузбасс                 | Кем        |
| Новосибирская область                         | Нос        |
| Омская область                                | Омс        |
| Томская область                               | Том        |
| Республика Бурятия                            | Бур        |
| Забайкальский край                            | Заб        |
| Республика Саха (Якутия)                      | Яку        |
| Камчатский край                               | Кам        |
| Приморский край                               | При        |
| Хабаровский край                              | Хаб        |
| Амурская область                              | Аму        |
| Магаданская область                           | Маг        |
| Сахалинская область                           | Сах        |
| Еврейская автономная область                  | Евр        |
| Чукотский автономный округ                    | Чук        |