

УДК 332.85

АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Садретдинова К. Ш., студент 2 курса института управления,
экономики и финансов

Научный руководитель – Хабибрахманова Р. Р., кандидат
экономических наук, доцент

ФГБОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный
университет»

Ключевые слова: доступность жилья, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, города-миллионники, покупательская способность среднемесячной заработной платы.

Работа посвящена исследованию состояния доступности жилья в городах-миллионниках Российской Федерации с помощью вычисления показателя покупательской способности среднемесячной заработной платы населения этих городов, позволяющих понять возможности домохозяйств в приобретении жилой площади.

Введение. Наличие жилищных условий является показателем качества жизни населения. Проблемы, связанные с приобретением жилья, возникают из-за недостаточных доходов домохозяйств. Отсюда следует, что определяющим фактором доступности жилья является его стоимость.

Цель работы. Цель исследования заключается в изучении состояния доступности жилья в городах-миллионниках России и сравнении их итоговых результатов. Выбраны города Российской Федерации с населением 1 миллион человек и более (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, так как они являются городами федерального значения) [1].

Результаты исследований. Для проведения расчетов, характеризующих уровень доступности жилья, рассмотрим среднюю стоимость 1 кв. м. жилья на первичном и вторичном рынках соответственно (см. Таблицу 1) [2].

Таблица 1

Средняя стоимость 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном
рынке соответственно, рублей

Годы Город.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Новосибирск	53 094,52	58 709,50	63 610,77	74 977,00	112 635,00	126 824,02
	55 170,70	57 564,09	64 354,20	67 545,00	93 887,00	111 815,48
Екатеринбург	60 563,70	65 487,56	77 958,20	97 325,00	117 061,00	134 917,68
	62 818,51	65 216,11	67 673,83	83 002,00	95 650,00	99 013,27
Казань	59 833,82	68 329,80	75 879,85	123 027,00	156 498,00	175 924,38
	62 031,18	72 225,99	80 301,98	103 557,00	134 492,00	133 181,84
Н. Новгород	58 951,04	63 771,74	75 229,74	94 522,00	123 646,00	144 277,49
	61 728,54	65 518,95	70 620,59	92 730,00	103 947,00	124 617,16
Красноярск	53 505,68	56 769,21	65 921,75	79 424,00	99 400,00	116 101,42
	46 867,89	49 308,22	55 459,23	78 783,00	88 470,00	102 183,47
Челябинск	39 015,09	41 633,10	44 554,87	60 251,00	77 474,00	104 486,29
	37 950,36	34 626,06	33 123,13	46 608,00	72 881,00	80 232,24
Самара	45 748,89	46 497,95	47 860,77	67 897,00	111 373,00	120 795,91
	44 224,19	47 493,66	50 176,02	68 466,00	84 920,00	95 666,81
Уфа	57 899,14	63 271,68	68 670,54	89 955,00	120 800,00	127 851,54
	53 282,54	58 410,49	61 404,63	84 889,00	98 000,00	107 508,63
Ростов-на-Дону	49 465,98	51 663,55	57 792,65	74 508,00	100 313,00	109 807,97
	52 011,71	54 252,47	54 908,81	67 905,00	82 723,00	100 631,78
Краснодар	46 178,87	52 551,61	58 045,83	98 318,00	114 035,00	133 823,95
	57 032,35	58 245,36	59 617,04	65 505,00	106 984,00	125 904,47
Омск	41 285,75	43 140,60	48 685,41	68 905,00	89 040,00	106 555,67
	41 369,15	44 074,80	49 661,57	62 815,00	81 221,00	95 253,41
Воронеж	45 351,53	49 010,15	56 945,52	73 237,00	89 465,00	100 933,49
	43 815,78	45 885,62	50 626,94	60 573,00	81 579,00	76 700,04
Пермь	48 095,69	51 282,72	53 574,11	75 343,00	99 346,00	116 194,00
	53 366,01	58 015,52	64 795,39	69 583,00	84 908,00	101 655,03
Волгоград	44 975,04	46 257,17	50 299,77	59 978,00	81 994,00	91 585,61
	37 357,22	41 586,29	43 866,35	53 907,00	67 602,00	77 203,00

Из таблицы видно, что с 2018-2023 гг. в г. Казани самая высокая средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья (59-176 тыс. рублей), самая низкая – в Челябинске и Волгограде (39-105 тыс. рублей). Самая высокая в динамике средняя стоимость 1 кв. м. жилья на вторичном рынке также в Казани, самая низкая – в Челябинске в 2018-2021 гг., а в 2022-2023 гг. - в Волгограде.

В качестве методики оценки доступности жилья использован показатель покупательской способности среднемесячной заработной платы (см. рис. 1 и таблицу 2), для расчета которого используется формула [3]:

$$I=W/P$$

Где: I – покупательская способность заработной платы на рынке жилья, W – среднемесячная заработная плата, P – средняя стоимость 1 кв.м. жилья.

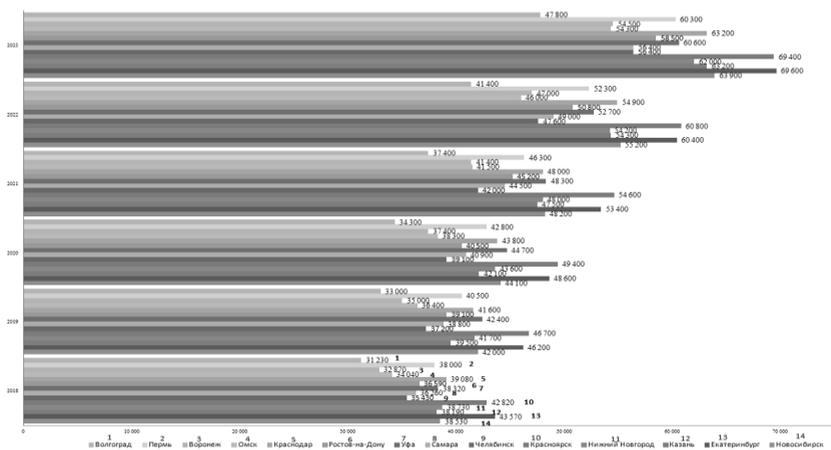


Рис. 1. Среднемесячная чистая заработная плата населения, рублей в месяц

Красноярск и Екатеринбург являются городами, в которых самая высокая средняя заработная плата населения в месяц. В Волгограде наблюдается противоположная ситуация - в городе среднемесячная зарплата ниже всего по сравнению с другими городами.

Таблица 2

Покупательская способность среднемесячной заработной платы на первичном и вторичном рынке жилья соответственно

Годы	Город.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Новосибирск	0,73/0,70	0,72/0,73	0,69/0,69	0,64/0,71	0,49/0,59	0,50/0,57
	Екатеринбург	0,72/0,69	0,71/0,71	0,62/0,72	0,55/0,64	0,52/0,63	0,52/0,70
	Казань	0,64/0,62	0,58/0,55	0,55/0,52	0,39/0,46	0,35/0,40	0,36/0,47
	Нижний Новгород	0,66/0,63	0,65/0,64	0,58/0,62	0,51/0,52	0,44/0,52	0,43/0,50
	Красноярск	0,80/0,91	0,82/0,95	0,75/0,89	0,69/0,69	0,61/0,69	0,60/0,68
	Челябинск	0,91/0,93	0,89/1,07	0,88/1,18	0,70/0,90	0,61/0,65	0,54/0,70
	Самара	0,79/0,82	0,83/0,82	0,85/0,82	0,66/0,65	0,44/0,58	0,47/0,59
	Уфа	0,66/0,72	0,67/0,73	0,65/0,73	0,54/0,57	0,44/0,54	0,47/0,56
	Ростов-на-Дону	0,74/0,70	0,76/0,72	0,70/0,74	0,61/0,67	0,51/0,61	0,53/0,58
	Краснодар	0,85/0,69	0,79/0,71	0,75/0,73	0,49/0,73	0,48/0,51	0,47/0,50
	Омск	0,82/0,82	0,84/0,83	0,79/0,77	0,60/0,66	0,52/0,57	0,51/0,57
	Воронеж	0,72/0,75	0,71/0,76	0,66/0,74	0,57/0,68	0,53/0,58	0,54/0,71
	Пермь	0,79/0,71	0,79/0,70	0,80/0,66	0,61/0,67	0,53/0,62	0,52/0,59
	Волгоград	0,69/0,84	0,71/0,79	0,68/0,78	0,62/0,69	0,50/0,61	0,52/0,62

Меньше разница между среднемесячной заработной платой и средней стоимостью 1 кв.м. жилья и, как следствие, выше покупательская способность заработной платы на обоих рынках жилья в Челябинске, Красноярске, Перми, Омске, Екатеринбурге и Воронеже (так как $k \rightarrow 1$). Неблагоприятный результат выявлен в Казани и Нижнем Новгороде.

Заключение. На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что самая высокая доступность жилья (по сравнению с другими городами-миллионниками) как на первичном, так и вторичном рынках жилья и низкая стоимость жилой площади - в Челябинске и Красноярске. В таких городах, как Казань и Нижний Новгород приобретение жилья населением существенно затруднено в связи с их высокой стоимостью из-за того, что эти города довольно инвестиционно привлекательны и комфортны для проживания.

Библиографический список:

1. Численность населения Российской Федерации по полу и возрасту на 1 января 2023 года: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13284> (дата обращения: 26.02.2024).
2. Средние цены на рынке жилья: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (дата обращения: 26.02.2024).
3. РИА-рейтинг. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://ria.ru/20220926/zarplata-1819119219.html?ysclid=lt5rhuv0qj601376310> (дата обращения: 26.02.2024).

**ANALYSIS OF HOUSING AFFORDABILITY IN CITIES WITH
MILLIONS OF INHABITANTS OF THE RUSSIAN FEDERATION**

Sadretdinova K.SH.

Scientific supervisor – Habibrakhmanova R. R.

Kazan (Volga Region) Federal University

***Keywords:** housing affordability, average cost per sq. m. of housing, primary housing market, secondary housing market, million-plus cities, purchasing power of average monthly wages.*

The scientific work is devoted to the study of the state of housing affordability in the cities of the Russian Federation with the help of calculating the purchasing power index of the average monthly salary of the population of these cities, allowing to understand the possibilities of households in purchasing living space.