

В Саратове можно накопить на квартиру в новостройке за 2 года, а в Севастополе – более чем за 5 лет

Аналитики ЦИАН проанализировали средние цены на жильё (отдельно для новостроек и вторичного рынка) и среднемесячную заработную плату по крупным городам России и рассчитали, сколько лет необходимо средней семье из двух человек, чтобы накопить на квартиру (при условии, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение жилья). Расчеты выполнялись для 49 кв. м. в новостройке и 54 кв. м. на вторичном рынке.

В 8 городах (из 47 крупнейших по численности населения в РФ) среднестатистической семье потребуется более 3 лет для накопления на новое жильё площадью 49 кв. м. на первичном рынке, в остальных городах данный показатель составит от 2 до 3 лет. На вторичном рынке индекс доступности жилья больше 3 лет в 11% городов.

Рейтинг крупных городов-миллионников России по индексу доступности жилья на первичном рынке возглавил Челябинск. Для того, чтобы купить квартиру в новостройке в столице Челябинской области, местному жителю потребуется 2,1 год, на вторичном рынке данный показатель немного больше – 2,4 года. Здесь среднемесячный доход работника в 2017 году (38 тыс. руб.) почти сопоставим с ценой одного квадратного метра жилья на первичном рынке (39 тыс. руб./кв. м). На втором месте Красноярск, где индекс доступности жилья составил 2,2 года.

Несмотря на то, что Москва и Санкт-Петербург являются лидерами по уровню среднего дохода за 2017 год, жителям данных городов придётся дольше всех откладывать на квартиру — 4,0 и 3,7 лет соответственно. Также индекс доступности жилья составил больше 3 лет в Казани (3,5), Нижнем Новгороде (3,1) и Уфе (3,0).

Табл.1: Индекс доступности жилья в городах-миллионниках за 2017 год.

№	Город	Индекс доступности жилья на первичном рынке, лет	Индекс доступности жилья на вторичном рынке, лет
1	Челябинск	2,1	2,4
2	Красноярск	2,2	2,6
3	Омск	2,3	2,9
4	Самара	2,4	3,3
5	Воронеж	2,4	2,9
6	Волгоград	2,6	3,1
7	Новосибирск	2,6	3,3
8	Екатеринбург	2,7	3,3
9	Пермь	2,7	3,1
10	Ростов-на-Дону	2,8	3,2
11	Уфа	3,0	3,5
12	Нижний Новгород	3,1	3,3
13	Казань	3,5	4,0
14	Санкт-Петербург	3,7	4,3
15	Москва	4,0	4,5

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН

Средний индекс доступности жилья в городах-миллионниках для первичного рынка составляет 2,81, для вторичного рынка – 3,31. Т.о., жильё в новостройках на 18% доступнее, чем на вторичном рынке.

По сравнению с 2013 годом ситуация с доступностью жилья на первичном рынке Москвы заметно улучшилась. Ещё 4 года назад для того, чтобы купить квартиру в столице России, потенциальному покупателю пришлось бы откладывать деньги более 5,4 лет, а теперь индекс доступности жилья составляет 4,0 года. Такие положительные изменения связаны с тем, что номинальная заработная плата за рассматриваемый период росла быстрее, чем цена квадратного метра (+39% и +16% соответственно). Аналогичные тенденции характерны и для большинства других региональных центров.

При сравнении индекса доступности на первичном и на вторичном рынке жилья, наиболее существенные различия наблюдаются в Самаре. При покупке жилья на первичном рынке местному жителю надо будет откладывать деньги 2,4 года, против 3,3 лет на вторичном рынке. Прежде всего, такие различия связаны с тем, что наибольшая доля квартир на первичном рынке Самары сконцентрирована в периферийных районах, а предложения на вторичном рынке – в центральной части города. Наименьшие различия отмечены в Нижнем Новгороде, здесь индекс составил 3,1 и 3,3 соответственно.

В Саратове индекс доступности жилья составляет 2 года, что является одним из самых низких значений среди крупных городов России с численностью населения от 400 тыс. до 1 млн. человек. На второй позиции Брянск, где индекс составил 2,1 год. Такое же количество лет понадобится жителям Липецка, Оренбурга и Краснодара для того, чтобы накопить на квартиру средней площадью 49 кв. м. Индекс доступности жилья на вторичном рынке в перечисленных городах тоже находится в диапазоне от 2 до 3 лет.

Табл.2: Максимальный уровень индекса доступности жилья в городах с численностью населения от 400 до 1000 тыс. человек, 2017 год.

№	Город	Индекс доступности жилья на первичном рынке, лет	Индекс доступности жилья на вторичном рынке, лет
1	Саратов	2,0	2,9
2	Брянск	2,1	2,7
3	Липецк	2,1	2,7
4	Оренбург	2,1	2,7
5	Краснодар	2,1	2,9

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН

Больше всего времени потребуется потенциальным покупателям, которые хотят обзавестись собственной жилой недвижимостью в новостройках крупных городов Крымского полуострова — Севастополе (5,3 лет) и Симферополе (4,1 год). В рейтинге стоимости квадратного метра на первичном рынке России они входят в десятку лидеров, а среднемесячная заработная плата в них на 20-30% ниже, чем по России в целом. На вторичном рынке индекс доступности ещё больше – 6,6 и 5,1 год соответственно. Такие показатели связаны с привлекательностью данной локации, ориентированностью девелоперов на покупателей из других регионов, а также следствием существования «долларового» рынка здесь в украинский период. Тройку лидеров закрывает Владивосток – 3,5 лет. За 2017 год здесь отмечен высокий уровень среднемесячной заработной платы (50 тыс. руб.), при этом цены на жилую недвижимость тоже достаточно высокие (в рейтинге стоимости квадратного метра жилья в новостройках город занимает третье место после Москвы и Санкт-Петербурга). Индекс доступности жилья превышает 3 года и в Улан-Удэ, средняя стоимость квадратного метра квартиры здесь превышает среднемесячный уровень заработной платы на 32%. Большинство новостроек в городе находятся на высокой стадии строительства и будут введены в эксплуатацию в текущем году.

Табл.3: Минимальный уровень индекса доступности жилья в городах с численностью населения от 400 тыс. до 1 млн. человек, 2017 год.

№	Город	Индекс доступности жилья на первичном рынке, лет	Индекс доступности жилья на вторичном рынке, лет
1	Севастополь	5,3	6,6
2	Симферополь	4,1	5,1
3	Владивосток	3,5	4,3
4	Улан-Удэ	3,1	3,9
5	Барнаул	2,9	3,5

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН

Приложение. Табл. 1: Индекс доступности жилья в крупнейших городах РФ, 2017 год.

	Город	Индекс доступности жилья на первичном рынке, лет	Индекс доступности жилья на вторичном рынке, лет
1	Саратов	2,0	2,9
2	Брянск	2,1	2,7
3	Липецк	2,1	2,7
4	Оренбург	2,1	2,7
5	Краснодар	2,1	2,9
6	Челябинск	2,1	2,4
7	Рязань	2,1	2,7
8	Тюмень	2,1	2,4
9	Иркутск	2,1	2,7
10	Красноярск	2,2	2,6
11	Кемерово	2,2	2,7
12	Тольятти	2,3	2,8
13	Ульяновск	2,3	2,8
14	Новокузнецк	2,3	2,1
15	Астрахань	2,3	2,6
16	Омск	2,3	2,9
17	Тверь	2,3	2,9
18	Махачкала	2,4	3,7
19	Томск	2,4	2,7
20	Самара	2,4	3,3
21	Воронеж	2,4	2,9
22	Киров	2,5	3,0
23	Тула	2,5	3,3
24	Калининград	2,6	3,3
25	Волгоград	2,6	3,1
26	Новосибирск	2,6	3,3
27	Чебоксары	2,6	3,4
28	Ярославль	2,6	3,0
29	Курск	2,7	3,0
30	Пермь	2,7	3,1
31	Хабаровск	2,7	3,2
32	Иваново	2,7	3,2

33	Екатеринбург	2,7	3,3
34	Ростов-на-Дону	2,8	3,2
35	Набережные Челны	2,8	3,4
36	Ижевск	2,8	3,1
37	Пенза	2,9	3,1
38	Барнаул	2,9	3,5
39	Уфа	3,0	3,5
40	Улан-Удэ	3,1	3,9
41	Нижний Новгород	3,1	3,3
42	Казань	3,5	4,0
43	Владивосток	3,5	4,3
44	Санкт-Петербург	3,7	4,3
45	Москва	4,0	4,5
46	Симферополь	4,1	5,1
47	Севастополь	5,3	6,6

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН

Методология — индекс доступности жилья рассчитан, как соотношение средней стоимости типичной квартиры к среднестатистическому годовому доходу домохозяйства, состоящего из 2 работающих человек. При расчёте индекса по первичному рынку в выборку попали квартиры площадью от 40 до 60 кв. м., для вторичного рынка используется средняя стоимость 2-комнатной квартиры. Расчёты производились по 47 крупнейшим городам России. Учтены данные по средней зарплате за 2017 год и средние цены на жилье по состоянию на февраль 2018 года.

Справка о компании

ЦИАН – лидер российского рынка онлайн-недвижимости. В состав группы входят сайты **CIAN.RU**, **EMLS.RU**.

По данным LiveInternet совокупная ежемесячная аудитория проектов составляет 10 млн уникальных пользователей.