

УДК 336, 332.8

DOI: 10.25806/uu-6505

АНАЛИЗ ФАКТОРОВ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В СУБЪЕКТЕ РФ (НА ПРИМЕРЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ)**В.О. Нарыков, С.М. Леонтьева, Е.Р. Мухина**Пермский национальный исследовательский политехнический университет, Пермь,
email: BeltukovaSvetlana@yandex.ru, email: Narykov@yandex.ru

Аннотация. В статье представлен анализ доступности жилья в Пермском крае за период 2020-2024 годы с исследованием динамики цен на первичном и вторичном рынках недвижимости, изменением доходов населения и условий ипотечного кредитования. Методология исследования базируется на комплексном применении статистического анализа, сравнительного метода и нормативного подхода с расчетом индекса доступности жилья, учитывающего демографические показатели, стоимость квадратного метра, процентные ставки и доходы населения. Исследование выявило устойчивую тенденцию к снижению доступности жилья, обусловленную опережающим ростом цен на недвижимость по сравнению с увеличением доходов населения. На первичном рынке индекс доступности превысил критическую отметку, делая приобретение жилья при средней заработной плате практически невозможным. Вторичный рынок демонстрирует относительно лучшую ситуацию, однако высокие процентные ставки по ипотеке создают существенные финансовые риски для покупателей. Установлена прямая зависимость между уровнем инфляции, объемами строительства и динамикой цен на жилье. Анализ показал, что наиболее доступным вариантом остается вторичное жилье площадью около 57,4 м², однако даже в этом сегменте наблюдаются повышенные риски. В рамках исследования предложены меры по улучшению ситуации: расширение льготных ипотечных программ, поддержка застройщиков социально значимых проектов, развитие инфраструктуры для перераспределения спроса. Особое внимание уделено необходимости государственной поддержки молодых семей и работников приоритетных отраслей экономики. Практическая значимость работы заключается в возможности использования результатов для разработки региональных программ повышения доступности жилья.

Ключевые слова: доступность жилья, рынок недвижимости, ипотечное кредитование, Пермский край, индекс доступности жилья, первичный рынок, вторичный рынок, доходы населения, стоимость жилья.

ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING HOUSING AFFORDABILITY IN A SUBJECT OF THE RUSSIAN FEDERATION (USING THE PERM TERRITORY AS AN EXAMPLE)**V.O. Narykov, S.M. Leontyeva, E.R. Mukhina**Perm national research polytechnical university, Perm, email: BeltukovaSvetlana@yandex.ru,
email: Narykov@yandex.ru

Abstract. The article presents an analysis of housing affordability in the Perm Territory for the period 2020-2024, including a study of the dynamics of prices in the primary and secondary real estate markets, changes in household income, and mortgage lending conditions. The research methodology is based on a comprehensive application of statistical analysis, a comparative method, and a normative approach, with the calculation of a housing affordability index that takes into account demographic indicators, the cost per square meter, interest rates, and household income. The study revealed a steady downward trend in housing affordability, driven by the faster growth of real estate prices compared to the increase in household income. In the primary market, the affordability index has exceeded the critical threshold, making it nearly impossible to purchase a home with an average salary. The secondary market offers a relatively better situation, but high mortgage interest rates pose significant financial risks for buyers. There is a direct correlation between inflation rates, construction volumes, and housing prices. The analysis reveals that the most affordable option is a secondary home with an area of approximately 57.4 square meters, but even in this segment, there are increased risks. The study proposes measures to improve the situation, including the expansion of preferential mortgage programs, support for developers of socially significant projects, and the development of infrastructure to redistribute demand. Special attention is given to the need for government support for young families and employees in priority sectors of the economy.

The practical significance of the study lies in the potential for using its findings to develop regional programs to increase housing affordability.

Keywords: *housing affordability, real estate market, mortgage lending, Perm Region, housing affordability index, primary market, secondary market, household income, housing cost.*

Дата поступления статьи в редакцию: 03.08.2026

Дата принятия статьи в печать: 28.09.2026

Введение

Доступность жилья остается одной из ключевых проблем любого современного региона. В Пермском крае данная проблема хорошо прослеживается из-за постоянного роста цен на недвижимость, миграционных процессов и ограничений в жилищном строительстве. Абсолютно каждый житель большого города стремится приобрести жильё близко к работе и основной инфраструктуре города, а чаще всего, в центре города. Однако экономическая нестабильность и инфляция усложняют эту задачу. Анализ факторов, влияющих на доступность жилья в Перми, позволит разработать меры для её повышения. Данные меры можно будет применять как на муниципальном, так и на региональном уровне.

Цель исследования

Цель исследования: проанализировать динамику доступности жилья на основе статистических данных Пермского края в период 2020–2024 годы, выявить ключевые факторы ее изменения и разработать рекомендации по повышению покупательской способности граждан.

Материал и методы исследования

В данном исследовании применены как общенаучные, так и эмпирические методы исследования, в том числе: статистические методы анализа, обзор, диагностика, оценка, сравнение, нормативный метод.

Результаты исследования

Проблема доступности жилья активно исследуется как в России, так и в странах СНГ. В научном сообществе не сложилось единого подхода к определению самого понятия: одни авторы трактуют доступность жилья как интегральный показатель, отражающий влияние различных факторов на способность домохозяйств с разным уровнем доходов, другие — как способность домохозяйств выплачивать стоимость приобретаемого объекта жилой недвижимости на различных условиях в соответствии с выбранным уровнем комфорта [1].

Для количественного измерения доступности жилья в научной литературе применяется ряд показателей: коэффициент доступности жилья (КДЖ) по методике ООН-Хабитат, индекс доступности приобретения жилья (НАИ) [2]. При этом исследователи указывают на существенные ограничения стандартных методик: расчёт КДЖ по официальной формуле предполагает, что семья направляет весь доход на накопление средств без каких-либо текущих расходов, что не соответствует реальности [1].

Автор Голубова О.С. предлагает расширить понятие доступности, включив в оценку не только единовременные затраты на приобретение жилья, но и совокупные затраты на протяжении всего жизненного цикла объекта. Такой подход показывает, что эксплуатационные расходы формируют от 40 до 54% стоимости владения жильём и оказывают на его доступность большее влияние, чем первоначальная стоимость строительства [3].

Среди ключевых факторов, определяющих уровень доступности жилья, в литературе выделяют рыночную стоимость недвижимости, доходы населения и условия ипотечного кредитования. Гирина Е.Ю. устанавливает обратную зависимость между процентной ставкой по ипотеке и долей семей, способных приобрести жильё: снижение средневзвешенной ставки с 9,87% в 2019 году до 7,68% в 2020 году в результате введения программы льготной ипотеки привело к росту доли таких семей с 63,5 до 71,1% [2]. Ласкин М.В. и Литвиненко Е.Б. на основе данных за 2005–2023 гг. показывают, что рост коэффициента обеспеченности населения жильём и коэффициента обновления жилищного фонда статистически связан со снижением срока приобретения жилья в собственность, однако эта зависимость носит нелинейный характер, а сам показатель доступности определяется не только темпами строительства, но и регуляторными мерами

государства [4]. Пухова В. В., Кашина Е. В., Саенко И. А., Крелина Е. В. на примере Красноярска демонстрируют, что официальные данные нередко расходятся с реальной картиной: согласно результатам анкетирования жителей, лишь 5,7% из них имеют возможность приобрести жильё без привлечения заёмных средств, тогда как официальные показатели КДЖ выглядят значительно оптимистичнее [1].

Таким образом, нет единой методики оценки ключевых факторов, определяющих уровень доступности жилья.

Рассмотрим доступность приобретения жилья на примере Пермского края. Пермский край является одним из крупнейших промышленных регионов, входящих в состав Приволжского федерального округа. Субъект возник в 2005 году в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа. Административным центром региона является город Пермь. В свою очередь Пермь является городом миллионером, площадь города составляет примерно 799,7 км² [5].

Город Пермь включает в себя промышленные производства, а также множество образовательных учреждений. В связи с данными факторами население города постоянно растёт, сюда приезжают студенты со всей территории Пермского края и ближайших субъектов Российской Федерации (Республика Удмуртия, Свердловская область, Челябинская область и др.), переезжают квалифицированные кадры из крупных городов региона.

Исходя из этого возникает потребность в изучении доступности жилья как для аренды, так и для приобретения.

В таблице 1 представлены градообразующие предприятия, которые располагаются в пределах Пермского городского округа.

Таблица 1

Градообразующие предприятия города Пермь (составлено авторами на основе [6])

Отрасль промышленности	Предприятия
Машиностроение	АО «Новомет-Пермь» АО «Пермский завод «Машиностроитель» ПАО «НПО «Искра» ПАО «Пермская научно-производственная приборостроительная компания» ПАО «Морион» АО «Предприятие В-1336» ООО НПП «Системы контроля» ООО «Промышленно-производственная группа «ИОЛЛА»
Электроэнергетика	филиал ПАО «РусГидро» - «Камская ГЭС» Пермский филиал ПАО «Т Плюс» АО «Энергосервис» ПАО «Пермэнергосбыт» (Филиал Россети Урал - «Пермэнерго»)
Химическая и нефтеперерабатывающая	АО «СИБУР-Химпром», АО «ГалоПолимер Пермь» ОАО «Камтекс-Химпром» филиал ООО «Хенкель-Рус» в городе Перми ООО «Пермская химическая компания» ООО «Химический завод вторсолей», АО «Медисорб» ООО «Зелинский групп»
Авиационная промышленность	АО «Протон-ПМ» АО «ОДК-Авиадвигатель» АО «ОДК-Пермские моторы» АО «Редуктор-ПМ» АО «ОДК – Стар»
продолжение табл. 1	

окончание табл. 1	
Отрасль промышленности	Предприятия
Обрабатывающее производство	ООО «Завод «Синергия» ООО «Мотовилиха - Гражданское машиностроение» ООО «Пермская компания нефтяного машиностроения» ООО «Камский кабель» АО «ПНИТИ» ФГУП «Машзавод им. Ф.Э. Дзержинского» ООО «Завод «Торгмаш» ЗАО «Кираса» ФКП «Пермский пороховой завод» ПАО «Мотовилихинские заводы» ОАО «Уралгидросталь» АО «РЭМОС-ПМ» ООО «Вторчермет НЛМК Пермь» ООО «ПОРТ ПЕРМЬ».
Деревообработка и целлюлозно-бумажная промышленность	ООО «Красный Октябрь» ООО торговый дом «Пермский домо-строительный комбинат» Группа предприятий «Пермская целлюлозно-бумажная компания» полиграфическое производство – Пермская печатная фабрика филиал АО «Гознак»
Строительство	АО «Пермский завод силикатных панелей» АО «СтройПанельКомплект» АО «СЗ «Пермглавснаб»
Научно-производственные	АО «ВНИИ Галургии» ООО «Научно-проектный центр «Прикладная химия» филиал ООО «Лукойл-Инжиниринг» «ПермНИПИнефть»
Пищевая промышленность	кондитерские фабрики - «Пермская» и Пермский филиал ООО «Нестле Россия» АО «Бастион осн.1942 г.» АО «Пермалко» производственная площадка «Пермский хладокомбинат «Созвездие» ОАО «Милком» АО «Покровский хлеб» АО «Пермский мукомольный завод» ООО «Производственное объединение «Первый хлеб»
Водоснабжение	ООО «Новогор-Прикамья» ООО «Тепло-М» АО «Энергетик - Пермские моторы»

Помимо предприятий, на территории города располагаются 29 средних специальных учебных заведений и 19 высших учебных заведений [7].

Согласно статье 40 Конституции Российской Федерации, каждый гражданин имеет право на жилье [8]. Доступность жилья для населения – это финансовый аспект, связанный с возможностью населения приобрести жилье с учётом доходов, стоимости жилья и условий кредитования [9]. Чаще всего в приобретении квартиры нуждаются молодые пары, именно они стараются приобрести квартиру на долгий срок, с дальнейшей целью рождения ребёнка.

Чтобы рассчитать индекс доступности жилья необходимо учитывать следующие факторы:

Определить стоимость жилья, для этого необходимо учесть такие факторы как средняя площадь для комфортного проживания одного человека, количество жильцов, стоимость 1м² жилья:

$$M_{\text{чел}}^{\text{ср}} \times K_{\text{ж}} \times C_{\text{кв.м}} \quad (1)$$

Учесть сумму первоначального взноса и ипотечного кредитования:

$$\left(M_{\text{чел}}^{\text{ср}} \times K_{\text{ж}} \times C_{\text{кв.м}} \times (1 - \text{ПВ}) \right) \times \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (2)$$

Значимым показателем, который необходим для расчета доступности жилья, является доход семьи. Важно понимать, что люди не могут в полном объёме отдавать свою заработную плату

на приобретение жилья. Для того, чтобы рассчитать свободную часть семейного бюджета, в расчете учитывается количество трудоспособных жильцов, средняя заработная плата по региону, общее количество жильцов и прожиточный минимум. Именно благодаря прожиточному минимуму семья сможет удовлетворять свои базовые потребности, а остальные финансовые сбережения вкладывать в приобретение жилья:

$$K_{\text{тр.ж}} \times C_{\text{рз.п.}} - K_{\text{ж}} \times P_{\text{мин}} \quad (3)$$

В итоге получается следующая формула:

$$И_{\text{дж}} = \frac{\left(\frac{M_{\text{ср}} \times K_{\text{ж}} \times C_{\text{кв.м}} \times (1 - \text{ПВ})}{\text{чел}} \right) \times \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}}{K_{\text{тр.ж}} \times C_{\text{рз.п.}} - K_{\text{ж}} \times P_{\text{мин}}}, \quad (4)$$

где: $И_{\text{дж}}$ — индекс доступности жилья;

$M_{\text{ср/чел}}$ — средняя площадь на 1 человека;

$K_{\text{ж}}$ — число жильцов;

$C_{\text{кв.м}}$ — цена за 1м²;

ПВ — первоначальный взнос;

i — средняя месячная процентная ставка;

n — средний срок кредита (в месяцах);

$K_{\text{тр.ж}}$ — число трудоспособных жильцов;

$C_{\text{рз.п.}}$ — средняя зарплата;

$P_{\text{мин}}$ — прожиточный минимум.

Значение индекса доступности жилья представлено в таблице 2.

Таблица 2

Значение индекса доступности жилья (составлено авторами самостоятельно)

Числовое значение	Значение	Пояснение
<0,3	Возможно приобретение жилья	Меньше 30% свободных денежных средств будут уходить на оплату ипотечного кредитования
>0,3 и <0,7	Возможно приобретение, но есть риски	30-70% свободных денежных средств будут уходить на оплату ипотечного кредитования
>0,7	Приобретение невозможно или очень опасно	Больше 70% свободных денежных средств будут уходить на оплату ипотечного кредитования

Жилищный фонд Пермского края является очень большим и включает в себя разные формы жилых помещений (таблица 3).

Таблица 3

Состав жилищного фонда Пермского края (на конец года; общая площадь жилых помещений; тысяч квадратных метров) (составлено авторами на основе [10])

	2020	2021	2022	2023	2024
Жилищный фонд – всего	65191,8	66884,5	68622,4	69779,0	71215,1
в том числе:					
частный	61225,5	63204,3	64900,9	66012,3	67967,2
из него в собственности граждан	58167,5	60174,8	61774,7	62879,1	64831,2
государственный	482,7	560,0	554,5	586,5	550,1
муниципальный	3450,6	3120,2	3167,0	3180,1	2697,6
другой	-	-	-	-	-

продолжение табл. 3

окончание табл. 3					
	2020	2021	2022	2023	2024
Городской жилищный фонд – всего	49461,8	50473,4	51630,2	52194,3	52834,3
в том числе:					
частный	46435,2	47688,0	48764,2	49313,7	50436,6
из него в собственности граждан	43492,8	44771,7	45750,3	46297,1	47417,8
государственный	446,5	526,9	523,8	531,6	501,7
муниципальный	2557,1	2258,8	2342,3	2349,1	1896,0
другой	-	-	-	-	-
Сельский жилищный фонд – всего	15729,9	16411,1	16992,1	17584,6	18380,8
в том числе:					
частный	14790,3	15516,3	16136,7	16698,7	17530,6
из него в собственности граждан	14674,8	15403,1	16024,4	16582,0	17413,4
государственный	36,2	33,1	30,7	55,0	48,5
муниципальный	893,5	861,4	824,7	831,0	801,6
другой	-	-	-	-	-

Для того, чтобы рассчитать индекс доступности жилья, воспользуемся следующими данными (таблица 4).

Таблица 4

**Основные показатели для вычисления индекса доступности жилья
(составлено авторами на основе [10,11,12])**

Год	2020	2021	2022	2023	2024
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя	25,6	26,5	27,4	28,0	28,7
Средний размер одной квартиры	53,0	54,0	54,7	55,3	55,6
Стоимость 1м ² на первичном рынке	53574	73897	97833	111648	132956
Стоимость 1м ² на вторичном рынке	64795	65106	81975	96908	105310
Прожиточный минимум на душу населения	10556	10844	11642	13225	14217
Средняя заработная плата	41958,0	46267,1	53234,1	62393,0	74844,8
Средняя ставка по ипотечным кредитам	13,17%	13,52%	18,17%	19,03%	24,99%
Средняя месячная процентная ставка	1,10%	1,13%	1,51%	1,59%	2,08%
Средний срок кредита (месяцев)	- для расчётов возьмем данные за 2021 год	254	284	299	301

С помощью полученных данных определим индекс доступности жилья (таблица 5).

Таблица 5

Индекс доступности жилья (рассчитано авторами)

Год	2020	2021	2022	2023	2024
Площадь квартиры	За площадь взято значение, комфортное для жизни число квадратных метров для 2 человек (т.е. возможно размещение 2 взрослых и 1 ребёнка)				
	51,2	53	54,8	56	57,4
Первичный рынок	0,43	0,55	0,81	0,82	1,04
Вторичный рынок	0,52	0,48	0,67	0,71	0,82

На основании полученных данных можно сделать вывод о том, что молодой паре почти невозможно самостоятельно приобрести жильё без помощи родителей или государственной поддержки. Наиболее оптимальный вариант на конец 2024 года — это приобретения квартиры общей площадью 57,4 м² на вторичном рынке.

Для того, чтобы выявить основные экономические факторы, влияющие на данную динамику, необходимо проанализировать изменения уровня инфляции в целом.

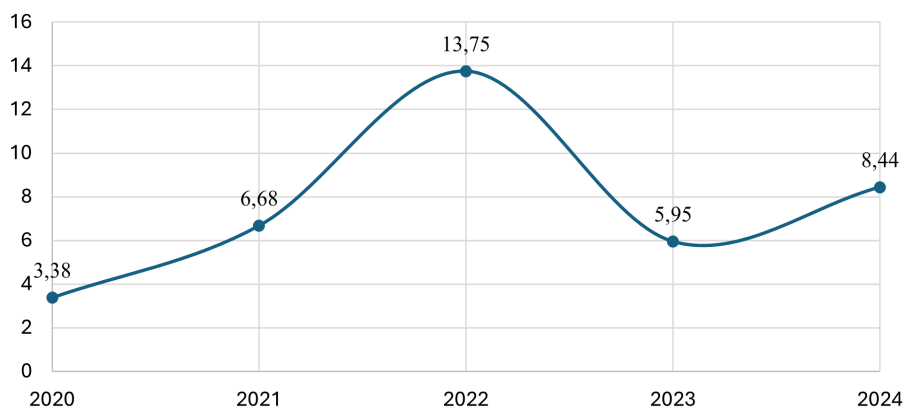


Рис. 1. Среднегодовой уровень инфляции в России (составлено авторами на основе [11])

Исходя из графика 1 в период с 2020-2022 гг. уровень инфляции повышается. Однако, в период в 2023 году уровень инфляции заметно сокращается, значит на стоимость жилья влияет не только инфляция.

Негативное влияние на рост цен может оказывать объёмы строительства (рисунок 2).

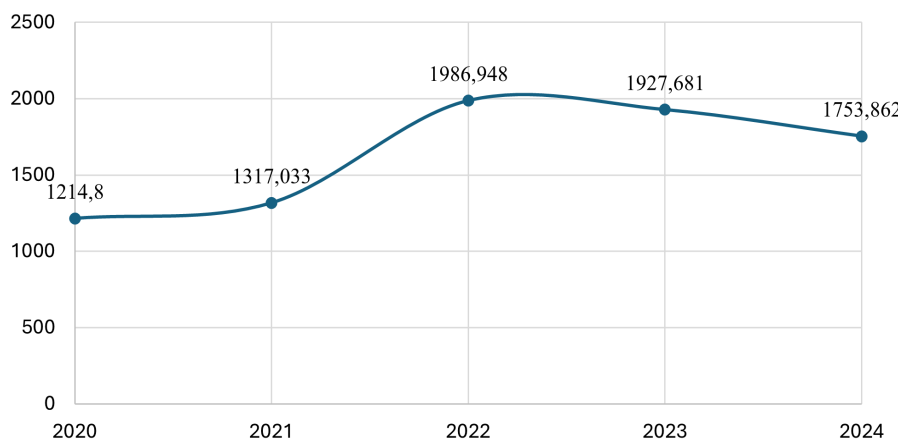


Рис. 2 Общая площадь домов, внедрённых в эксплуатацию (тыс.кв.м) (составлено авторами на основе [10])

На графике 2 наглядно продемонстрировано, что с 2023 года объёмы строительства снижаются, что, несомненно, сказывается на росте цен.

Исходя из данных, можно сделать вывод о том, что наблюдается постоянный, а самое главное стремительный рост цен на первичном и вторичном рынке, тогда как доходы населения не растут. Также стоит отметить, что одним из существенных факторов, влияющих на рост цен, является постоянное увеличение ипотечных ставок, что приводит к значительному росту финансовой нагрузки.

Представленный индекс доступности жилья свидетельствует о том, что приобретение жилья на первичном рынке становится невозможным при доходе, составляющем среднюю заработную плату. На вторичном рынке ситуация немного лучше, но всё равно есть большой риск при приобретении жилья.

Заключение

Таким образом, для того, чтобы приобретение жилья стало возможным, необходимо расширить перечень льготных программ ипотечного кредитования, например для молодых пар, не имеющих детей, но желающих обзавестись ими в ближайшее время. Также можно расширить перечень льготных категорий благодаря работникам приоритетных отраслей, что позволит сделать приобретение жилья более доступным. В качестве основной рекомендации для города Перми можно выделить меры по более качественному развитию инфраструктуры для перераспределения спроса на жильё, а также поддерживать застройщиков, которые реализуют проекты, связанные с доступностью жилья. Населению же необходимо в ближайшее время ориентироваться на рынок вторичного жилья, тщательно анализировать условия ипотечного кредитования для поиска более выгодных условий.

Литература

1. Пухова В.В., Кашина Е.В., Саенко И.А., Крелина Е.В. Исследование уровня доступности жилья для населения города Красноярск // Наука и бизнес: пути развития. 2021. № 10 (124). С. 84-92. EDN: LBWINV.
2. Гирина Е.Ю., Киракосян Л.А., Коган А.Б. Оценка зависимости доступности жилья от стоимости ипотечного кредита по Новосибирской области // Сибирская финансовая школа. 2022. № 3-4 (85-86). С. 138-146. DOI: 10.32683/1815-5987-2022-25-85/86-3/4-138-146 EDN: QQMSCD.
3. Голубова О.С. Оценка доступности жилья на основании методики стоимости жизненного цикла // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2021. Т. 17, № 4. С. 24-31. DOI: 10.22213/2618-9763-2021-4-24-31 EDN: YMUJIK.
4. Ласкин М.Б., Литвиненко Е.В. О показателях доступности жилья // Труды научно-практической конференции с международным участием «Управление развитием крупномасштабных систем» (MLSD>2024). СПб.: СПбПУ, 2024. С. 269-277. DOI: 10.18720/SPBPU/2/id24-523 EDN: VPMRGC.
5. Официальный сайт Администрации Пермского края: инвестиционный портал Пермского края. [Электронный ресурс]. URL: https://investinperm.permkrai.ru/permskij-kraj/munitsipalitet/permian_sd/ (дата обращения: 13.07.2026).
6. Официальный портал администрации г. Перми. Раздел «Промышленность». [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gorodperm.ru/actions/main/industry/> (дата обращения: 30.07.2026).
7. Министерство образования и науки Пермского края: документы. [Электронный ресурс]. URL: <https://minobr.permkrai.ru/dokumenty> (дата обращения: 30.07.2026).
8. Конституция Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 30.07.2026).
9. Бузулуцкий М.И. Проблема обеспеченности жильем и его доступности в Российской Федерации // Экономика, предпринимательство и право. 2026. Т. 16, № 3. С. 1839-1850. DOI: 10.18334/epp.16.3.124728 EDN: OILDXB.
10. Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю. [Электронный ресурс]. URL: <https://59.rosstat.gov.ru/about> (дата обращения: 30.07.2026).
11. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения: 15.07.2026).
12. ПАО «ДОМ.РФ» («ДОМ.РФ»). [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/> (дата обращения: 26.07.2026).