

**Оценка доступности жилья
для населения Сибирского федерального округа**

Александра Сергеевна Савченко¹, Екатерина Сергеевна Нефедова²

^{1, 2} Алтайский филиал РАНХиГС, Барнаул, Россия

¹ savchenko-as@ranepa.ru

² nefdova-yekaterina@mail.ru

Аннотация. В данной статье проводится анализ доступности жилья для населения в регионах Сибирского федерального округа. На основе анализа статистических данных были рассчитаны коэффициенты доступности жилья, которые отражают соотношение между ценами на жильё и финансовыми возможностями домохозяйств. Также проанализирована динамика этих показателей за последние пять лет.

Ключевые слова: Сибирский федеральный округ, коэффициент доступности жилья, доступность жилья, население, финансовые возможности домохозяйств, статистический анализ

Original article

**Assessment of housing affordability
for the population of the Siberian Federal District**

Alexandra S. Savchenko¹, Ekaterina S. Nefedova²

^{1, 2} Altai Branch of the RANEPa, Barnaul, Russia

¹ savchenko-as@ranepa.ru

² nefdova-yekaterina@mail.ru

Annotation. This article analyzes the affordability of housing for the population in the regions of the Siberian Federal District. Based on the analysis of statistical data, housing affordability coefficients were calculated, which reflect the ratio between housing prices and the financial capabilities of households. The dynamics of these indicators over the past five years has also been analyzed.

Keywords: Siberian Federal District, housing affordability coefficient, housing affordability, population, financial capacity of households, statistical analysis

По мнению Новикова В. И. и Каллаур Г. Ю., на жилищную обеспеченность населения влияет множество факторов, таких как экономические, демографические, развитость инфраструктуры, наличие государственной поддержки, а также социальные аспекты [1].

Одним из основополагающих социальных показателей качества жизни населения является доступность жилья, которая непосредственно связана с уровнем доходов граждан и стоимостью недвижимости. В условиях высоких цен на недвижимость и ограниченных ресурсов недостаточный доход может стать серьезным препятствием для обеспечения комфортных жилищных условий. В связи с этим становится необходимым провести анализ коэффициента доступности жилья, который позволит более точно оценить ситуацию в регионах.

В своем исследовании Туртушов В. В. определил, что коэффициент доступности жилья (далее по тексту – КДЖ) в России рассчитывается в соответствии с методикой, предусмотренной федеральной целевой программой «Жилище». Данный показатель позволяет определить, за какой период времени семья из трёх человек сможет приобрести квартиру площадью 54 кв. м, исходя из существующего среднегодового дохода семьи. КДЖ помогает оценить доступность жилья для граждан и определить финансовую нагрузку на бюджет домохозяйств при покупке недвижимости.

Для расчета коэффициента доступности жилья (K_I) по данной методике используется следующая формула:

$$K_I = \frac{VS}{IN}, \quad (1)$$

где K_I – КДЖ без учета потребительских расходов; V – средняя стоимость единицы площади, кв. м жилья, руб.; S – площадь жилья, кв. м; I – среднедушевой доход семьи, руб./чел. в год; N – количество человек в семье.

Коэффициент доступности жилья, рассчитанный по формуле (1), не учитывает расходы семьи на потребление, что делает его использование в практических целях не совсем корректным. В связи с этим для получения более точных результатов рекомендуется рассчитывать коэффициент доступности жилья с учетом минимальных потребительских расходов (K_{IE}) по следующей формуле:

$$K_{IE} = \frac{VS}{(I-E)N}, \quad (2)$$

где K_{IE} – КДЖ с учетом минимальных потребительских расходов; E – среднедушевые потребительские расходы семьи, руб./чел./год [5].

С учетом данной методики был рассчитан коэффициент доступности жилья в Сибирском федеральном округе (далее по тексту – СФО) в период с 2020 по 2024 год. Результаты исследования представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доступность жилья в регионах СФО с 2020 по 2024 год

Субъекты	Периоды									
	2020 г.		2021 г.		2022 г.		2023 г.		2024 г.	
	K_I	K_{IE}	K_I	K_{IE}	K_I	K_{IE}	K_I	K_{IE}	K_I	K_{IE}
Республика Алтай	3,56	7,80	3,93	8,54	5,19	10,62	5,09	10,40	5,24	н/д

Республика Тыва	5,13	13,14	6,25	21,33	6,33	17,21	6,11	17,88	5,77	н/д
Республика Хакасия	2,97	10,83	3,15	9,94	3,42	8,95	3,45	10,10	3,61	н/д
Алтайский край	3,00	6,20	3,33	7,08	3,45	6,45	3,53	6,82	3,24	н/д
Красноярский край	2,42	5,90	2,73	7,72	2,55	5,86	2,53	5,52	2,42	н/д
Иркутская область	2,78	7,04	3,28	8,50	3,45	7,88	3,31	8,78	3,07	н/д
Кемеровская область	2,52	6,42	2,81	6,35	3,37	7,74	3,38	7,26	3,10	н/д
Новосибирская область	3,03	5,92	2,77	5,18	2,92	5,18	3,01	5,39	2,71	н/д
Омская область	2,52	5,51	2,83	5,79	3,05	6,00	3,24	6,93	3,09	н/д
Томская область	2,63	6,99	3,10	7,01	3,36	7,06	3,23	7,20	3,14	н/д

Примечание — Составлено автором на основе собственных расчетов по данным [3].

Анализируя данные, представленные в таблице 1, можно сделать вывод о том, что в большинстве регионов СФО наблюдается тенденция к ухудшению доступности жилья в период с 2020 по 2024 год. Значения показателя K_{IE} в Республике Тыва на протяжении большей части рассматриваемого периода демонстрируют самые высокие значения, достигающие 21,33 в 2021 году, значит, семье потребуется 21,33 года для приобретения квартиры, что говорит о наименьшей доступности жилья в этом регионе по сравнению с другими в СФО. В Алтайском крае также наблюдается рост K_I и K_{IE} , хотя и не такой резкий, как в Республике Тыва.

Для Красноярского края характерны одни из самых низких и стабильных значений K_I , составляющего 2,42 года в 2024 г., что может указывать на относительно лучшую доступность жилья в плане накоплений без учета потребления. Однако с учетом потребительских расходов ситуация выравнивается из-за высоких трат населения. Новосибирскую область можно охарактеризовать относительно неплохой доступностью жилья в начале периода, но ситуация несколько ухудшилась к 2023 г., K_{IE} вырос на 0,21 года.

Таким образом, показатели K_{IE} являются более информативными, так как он учитывает не только доходы населения, но и уровень потребительских расходов. В целях исследования осуществили сравнение с данными, которые представлены рейтинговыми агентствами. Для этого мы обратились к рейтингу регионов по доступности жилья, составленному РИА «Рейтинг». Результаты исследования подробно представлены в таблице 2.

Таблица 2

Рейтинг регионов по уровню доступности жилья в регионах СФО
(данные РИА «Рейтинг») с 2020 по 2024 год

Субъекты	Периоды
----------	---------

	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Республика Алтай	9,3	9,7	7,8	10,2	9,4
Республика Тыва	9,0	8,2	7,2	9,0	7,9
Республика Хакасия	5,6	5,1	4,0	5,9	5,2
Алтайский край	12,4	13,5	8,1	9,5	7,4
Красноярский край	4,4	4,8	3,6	3,9	4,0
Иркутская область	4,4	5,5	4,9	5,2	4,0
Кемеровская область	4,1	4,5	4,5	5,0	4,3
Новосибирская область	7,6	8,0	5,4	6,8	5,3
Омская область	6,1	6,7	5,5	6,6	5,8
Томская область	4,3	5,0	4,9	5,4	5,2

Примечание — Составлено автором по [4].

Анализируя данные, представленные в таблице 2, можно сделать вывод, что, несмотря на различия в абсолютных значениях, обусловленные разницей методик, общая динамика изменения доступности жилья в большинстве регионов СФО схожа для обоих показателей. По данным РИА «Рейтинг», в 2022 году наблюдалось снижение времени накопления на приобретение жилья, что может быть связано со снижением цен на недвижимость в указанный период. Данные расчётного K_{IE} также отражают изменения, произошедшие в 2022 году, однако не столь явно.

Анализ динамики доступности жилья в СФО в период с 2020 по 2024 год позволил выявить негативную тенденцию к снижению доступности жилья, что подтверждается ростом КДЖ. Основная причина сложившейся тенденции заключается в том, что темпы роста цен на рынке недвижимости устойчиво опережают рост доходов населения, что в результате делает приобретение жилья более обременительным для домохозяйств.

В целях изменения текущей ситуации в СФО требуется реализация комплексного подхода, включающего не только инструменты финансовой поддержки населения, но и меры, направленные на повышение стабильности на рынке недвижимости. Полученные результаты исследования могут быть использованы органами власти для корректировки политики в сфере предоставления ипотечных программ, а также послужить основой для принятия обоснованных решений и разработки эффективных стратегий в области жилищной политики в регионах СФО.

Список источников

1. Новиков В. И., Каллаур Г. Ю., Роль жилищной обеспеченности в повышении уровня жизни населения // Прогрессивная экономика. – 2024. – № 12. – С. 73-85.
2. Официальные статистические показатели // ЕМИСС. Государственная статистика : [сайт]. URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения: 08.01.2026).
3. Рейтинг регионов по доступности жилья // РИА Новости : [сайт]. URL: <https://ria.ru/20240626/zhile-1954747557.html> (дата обращения: 08.01.2026).

4. Туртушов В. В. Расчет коэффициента доступности жилья для регионов России и факторы, влияющие на него // Вестник Чувашского университета. – 2013. – № 1. – С. 335-339.

Статья поступила в редакцию 28.01.2026; одобрена 13.02.2026; принята к публикации 20.02.2026.

The article was submitted 28.01.2026; approved after reviewing 13.02.2026; accepted for publication 20.02.2026.