



BusinessStat[®]
готовые обзоры рынков



Анализ соотношения ставок аренды
квартир и заработных плат
населения в регионах России
в 2019-2021 гг

Содержание

- Таблица 1. Медианная заработная плата населения по регионам РФ, 2019-2021 гг (тыс руб/мес)----- 3
- Таблица 2. Средняя ставка аренды квартир по регионам РФ, 2019-2021 гг (тыс руб/мес)----- 6
- Таблица 3. Доля средних арендных ставок от уровня заработной платы населения, по регионам РФ, 2019-2021 гг (%)----- 8

Анализ соотношения ставок аренды квартир и заработных плат населения

В материале приводятся данные о медианной заработной плате жителей и ставках аренды квартир в регионах РФ.

Медианная зарплата – показатель, который отражает заработную плату среднестатистического сотрудника предприятия. Расчет по медиане означает, что 50% рабочих мест оплачиваются ниже этого значения и 50% рабочих мест – выше. Для расчета показателя все рабочие места ранжируются по возрастанию заработной платы. Росстат распределяет по возрастанию зарплату по должностям, а не по конкретным сотрудникам (один и тот же человек может иметь несколько рабочих мест).

Таблица 1. Медианная заработная плата населения по регионам РФ, 2020-2021 гг (тыс руб/мес)

Регион	2020	2021
Алтайский край	24,9	28,6
Амурская область	44,4	50,2
Архангельская область (кроме Ненецкого автономного округа)	42,8	47,0
Астраханская область	27,0	30,9
Белгородская область	31,0	35,4
Брянская область	25,1	28,9
Владимирская область	29,1	33,1
Волгоградская область	27,5	31,0
Вологодская область	34,2	39,0
Воронежская область	29,0	33,0
Еврейская автономная область	37,0	39,7
Забайкальский край	35,8	39,6
Ивановская область	23,8	27,3
Иркутская область	40,0	44,4
Кабардино-Балкарская Республика	20,4	23,3
Калининградская область	32,5	35,2
Калужская область	34,7	39,1
Камчатский край	65,6	71,8
Карачаево-Черкесская Республика	21,2	24,0
Кемеровская область	35,4	39,2
Кировская область	26,0	29,7
Костромская область	26,1	29,5
Краснодарский край	30,9	33,9
Красноярский край	40,0	45,4
Курганская область	25,5	28,8
Курская область	27,8	32,0
Ленинградская область	43,3	47,0
Липецкая область	29,4	33,5
Магаданская область	74,9	81,1

Москва	68,6	75,7
Московская область	46,1	51,2
Мурманская область	52,3	59,0
Ненецкий автономный округ	75,5	80,0
Нижегородская область	31,7	35,9
Новгородская область	29,8	32,8
Новосибирская область	33,9	37,9
Омская область	28,2	31,7
Оренбургская область	28,2	32,3
Орловская область	24,5	27,9
Пензенская область	26,7	29,9
Пермский край	32,3	36,4
Приморский край	42,1	47,3
Псковская область	25,1	28,6
Республика Адыгея	25,0	28,4
Республика Алтай	26,6	28,9
Республика Башкортостан	30,8	35,2
Республика Бурятия	32,9	36,5
Республика Дагестан	20,7	23,5
Республика Ингушетия	20,4	22,9
Республика Калмыкия	23,5	26,0
Республика Карелия	36,8	40,5
Республика Коми	44,8	48,2
Республика Крым	26,7	29,5
Республика Марий Эл	24,7	28,2
Республика Мордовия	25,0	28,7
Республика Саха	58,7	62,8
Республика Северная Осетия	21,3	23,7
Республика Татарстан	32,6	36,0
Республика Тыва	30,9	31,8
Республика Хакасия	32,7	36,9
Ростовская область	28,6	32,2
Рязанская область	29,1	33,3
Самарская область	31,3	34,9
Санкт-Петербург	53,8	58,7
Саратовская область	26,5	30,1
Сахалинская область	66,2	71,6
Свердловская область	36,2	39,6
Севастополь	32,5	35,9
Смоленская область	27,4	29,1
Ставропольский край	25,0	28,6
Тамбовская область	24,6	28,2
Тверская область	29,6	33,5
Томская область	35,2	38,7

Тульская область	32,8	36,7
Тюменская область (кроме АО)	40,5	44,7
Удмуртская Республика	28,7	32,0
Ульяновская область	27,0	29,8
Хабаровский край	44,6	50,2
Ханты-Мансийский автономный округ	63,2	68,6
Челябинская область	33,3	36,1
Чеченская Республика	23,1	24,8
Чувашская Республика	25,4	29,1
Чукотский автономный округ	84,6	95,8
Ямало-Ненецкий автономный округ	83,7	92,8
Ярославская область	31,2	34,2
Россия	35,2	40,2

Источник: Федеральная служба государственной статистики РФ, BusinesStat

В таблице представлена медианная заработная плата по всем видам экономической деятельности и формам собственности организаций.

Росстат публикует показатель «Медианное значение заработной платы» в разрезе регионов 1 раз в 2 года (2019 и 2021 г), данные приводятся за апрель соответствующего года. Значение за 2020 г самостоятельно рассчитано аналитиками BusinesStat на основе данных по смежным показателям: номинальная начисленная заработная плата, медианный среднедушевой доход.

В заработную плату работника включены все начисленные за период средства за отработанное и неотработанное время. В заработную плату не включены годовые бонусы, единовременные премии, а также другие разовые выплаты.

Для расчета показателя Росстатом проанализированы данные Пенсионного фонда о начисленных страховых взносах с зарплат более чем 75 млн чел.

Помимо крупных и средних компаний в расчетах учтены доходы индивидуальных предпринимателей и зарплаты сотрудников малый предприятий.

Медианная зарплата примерно в 1,5 раза ниже средней номинальной начисленной заработной платы по данным Росстата.

По уровню заработных плат лидируют северные или дальневосточные регионы, а также столичные агломерации.

В 2021 г самая высокая медианная заработная плата в России отмечалась в Чукотском автономном округе (95,8 тыс руб/мес), Ямало-Ненецком автономном округе (92,8 тыс руб/мес), Магаданской области (81,1 тыс руб/мес), Ненецком автономном округе (80 тыс руб/мес).

Лидерство регионов с суровыми климатическими условиями объясняется большим количеством крупных предприятий добывающей отрасли (в первую очередь, нефтегазовые компании). В то же время, относительно высокий уровень оплаты труда обусловлен региональной спецификой ценообразования и природными условиями: в данных субъектах РФ цены очень высокие, а климат суровый. Отметим, что региональные органы власти некоторых «богатых» субъектов РФ устанавливают свой собственный минимальный уровень оплаты труда, который может быть значительно выше среднего по стране.

Москва занимает 5 строчку рейтинга регионов по медианной заработной плате в 2021 г (75,7 тыс руб/мес). Москва является финансовым центром, в столице сосредоточены головные офисы большинства крупнейших компаний в России.

Самую низкую заработную плату получали жители Республики Ингушетия (22,9 тыс руб/мес), Кабардино-Балкарской Республики (23,3 тыс руб/мес) и Республики Дагестан (23,5 тыс руб/мес). В южных регионах значительную долю экономики составляет отрасль сельского хозяйства, сотрудники которой традиционно получают низкие зарплаты. Кроме того, в данных регионах высокий уровень безработицы и много свободной рабочей силы среди населения. Некоторые жители имеют натуральные хозяйства и частично обеспечивают себя собственными продуктами питания.

В России традиционно наблюдается большой разрыв между регионами по уровню доходов. Однако номинальная разница в региональных зарплатах отчасти сглаживается более высокой стоимостью товаров и услуг в северных и дальневосточных субъектах РФ.

Таблица 2. Средняя ставка аренды квартир по регионам РФ, 2020-2021 гг (тыс руб/мес)

Регион	2020	2021
Алтайский край	14,0	14,2
Амурская область	23,6	27,7
Архангельская область (кроме Ненецкого автономного округа)	21,0	21,5
Астраханская область	17,9	18,8
Белгородская область	16,4	16,1
Брянская область	10,9	11,0
Владимирская область	17,7	18,2
Волгоградская область	16,6	16,4
Вологодская область	16,7	16,4
Воронежская область	17,0	17,4
Еврейская автономная область	18,0	20,7
Забайкальский край	15,6	18,7
Ивановская область	12,3	13,7
Иркутская область	19,7	20,1
Кабардино-Балкарская Республика	14,8	15,3
Калининградская область	22,0	26,4
Калужская область	17,2	17,2
Камчатский край	32,5	33,2
Карачаево-Черкесская Республика	16,3	16,4
Кемеровская область	14,1	14,5
Кировская область	9,9	10,0
Костромская область	13,3	13,6
Краснодарский край	22,6	24,5
Красноярский край	17,7	18,8
Курганская область	10,7	11,0
Курская область	10,8	11,4
Ленинградская область	21,9	23,0
Липецкая область	13,6	13,8
Магаданская область	31,0	32,4

Москва	44,3	48,2
Московская область	29,0	31,9
Мурманская область	22,2	23,0
Ненецкий автономный округ	25,3	25,3
Нижегородская область	20,5	20,4
Новгородская область	16,0	16,1
Новосибирская область	16,8	17,5
Омская область	15,0	15,4
Оренбургская область	13,1	12,9
Орловская область	11,0	11,2
Пензенская область	10,2	10,6
Пермский край	16,9	17,2
Приморский край	22,6	24,7
Псковская область	12,4	12,3
Республика Адыгея	12,7	12,7
Республика Алтай	18,8	18,8
Республика Башкортостан	17,9	18,1
Республика Бурятия	16,0	17,0
Республика Дагестан	16,2	17,6
Республика Ингушетия	12,3	12,4
Республика Калмыкия	10,3	10,6
Республика Карелия	15,2	17,9
Республика Коми	17,9	19,3
Республика Крым	20,6	22,3
Республика Марий Эл	11,3	11,3
Республика Мордовия	10,8	11,1
Республика Саха	34,1	34,0
Республика Северная Осетия	14,0	15,2
Республика Татарстан	19,9	18,7
Республика Тыва	21,9	24,0
Республика Хакасия	14,5	15,3
Ростовская область	17,7	17,5
Рязанская область	13,3	13,4
Самарская область	17,4	17,8
Санкт-Петербург	32,3	32,4
Саратовская область	12,5	12,9
Сахалинская область	39,4	37,3
Свердловская область	19,7	18,6
Севастополь	24,4	26,2
Смоленская область	12,7	13,4
Ставропольский край	15,2	15,4
Тамбовская область	10,8	11,0
Тверская область	17,0	17,1
Томская область	16,1	16,2

Тульская область	18,2	17,9
Тюменская область (кроме АО)	18,1	19,3
Удмуртская Республика	13,8	14,7
Ульяновская область	13,4	13,8
Хабаровский край	23,9	23,9
Ханты-Мансийский автономный округ	28,7	30,0
Челябинская область	13,3	13,7
Чеченская Республика	17,4	18,8
Чувашская Республика	12,6	13,0
Чукотский автономный округ	23,0	23,0
Ямало-Ненецкий автономный округ	39,1	38,8
Ярославская область	14,8	15,7
Россия	18,5	19,0

Источник: *BusinesStat*

BusinesStat ежегодно проводит мониторинг ставок аренды квартир в регионах РФ. Источником данных являются объявления на порталах недвижимости: *Cian* и региональные отраслевые ресурсы. В ходе исследования ежегодно анализируется более 50 тыс объявлений. Структура выборки по комнатности квартир соответствует структуре поисковых запросов по каждому региону. Расходы на аренду не включают вознаграждения агентам и другим посредникам, так как данные выплаты носят разовый характер.

В 2021 г наибольшая средняя ставка аренды квартиры наблюдалась в Москве – 48,2 тыс руб/мес. Далее следуют Ямало-Ненецкий автономный округ (38,8 тыс руб/мес), Сахалинская область (37,3 тыс руб/мес), Республика Саха (34 тыс руб/мес). В целом десятка лидеров по цене аренды представлена столичными агломерациями, а также северными и дальневосточными субъектами РФ. Уровень арендных ставок в целом коррелирует с высокими зарплатами их жителей.

Отметим, что относительно высокие позиции занимают также г. Севастополь (№12 с показателем 26,2 тыс руб/мес) и Краснодарский край (№15 – 24,5 тыс руб/мес). В данных регионах выше спрос на аренду жилья за счет приезжающих туристов. Аналогичная ситуация в Калининградской области, где ставка выросла в последние два года (26,4 тыс руб/мес), что может быть связано с развитием внутреннего туризма в результате пандемии.

Наименьшие ставки аренды зафиксированы в Кировской области (10,0 тыс руб/мес), Калмыкии (10,6 тыс руб/мес) и Пензенской области (10,6 тыс руб/мес), что объясняется невысокими зарплатами их жителей.

Таблица 3. Доля средних арендных ставок от уровня заработной платы населения, по регионам РФ, 2020-2021 гг (%)

Регион	2020	2021
Республика Крым	77,2	75,8
Чеченская Республика	75,3	75,7
Республика Тыва	71,0	75,4
Республика Дагестан	78,4	75,1
Калининградская область	67,6	74,8
Севастополь	75,1	72,8
Краснодарский край	73,2	72,2

Карачаево-Черкесская Республика	76,9	68,1
Кабардино-Балкарская Республика	72,4	65,9
Республика Алтай	70,8	65,0
Республика Северная Осетия	66,0	64,2
Москва	64,6	63,7
Московская область	63,0	62,2
Астраханская область	66,2	60,9
Нижегородская область	64,8	56,9
Амурская область	53,2	55,2
Санкт-Петербург	60,0	55,2
Владимирская область	61,0	54,9
Республика Ингушетия	60,3	54,2
Республика Саха	58,2	54,2
Ростовская область	61,8	54,2
Ставропольский край	60,8	53,8
Волгоградская область	60,4	52,9
Воронежская область	58,6	52,8
Еврейская автономная область	48,7	52,2
Приморский край	53,7	52,2
Сахалинская область	59,5	52,1
Республика Татарстан	61,2	52,0
Республика Башкортостан	58,2	51,3
Тверская область	57,6	51,1
Самарская область	55,6	51,0
Ивановская область	51,4	50,2
Алтайский край	56,3	49,8
Новгородская область	53,8	49,1
Ленинградская область	50,5	48,9
Омская область	53,1	48,8
Тульская область	55,4	48,7
Хабаровский край	53,7	47,5
Забайкальский край	43,7	47,3
Пермский край	52,3	47,3
Свердловская область	54,3	47,0
Республика Бурятия	48,6	46,7
Ульяновская область	49,6	46,4
Новосибирская область	49,7	46,3
Камчатский край	49,5	46,2
Костромская область	51,1	46,2
Смоленская область	46,5	46,0
Удмуртская Республика	47,9	45,9
Ярославская область	47,4	45,9
Архангельская область (кроме Ненецкого автономного округа)	49,1	45,7
Белгородская область	53,0	45,6

Иркутская область	49,2	45,3
Чувашская Республика	49,5	44,7
Республика Адыгея	51,0	44,5
Калужская область	49,6	44,1
Республика Карелия	41,3	44,1
Ханты-Мансийский автономный округ	45,4	43,8
Тюменская область (кроме АО)	44,7	43,3
Псковская область	49,5	43,1
Саратовская область	47,0	42,7
Вологодская область	48,7	42,1
Ямало-Ненецкий автономный округ	46,7	41,9
Томская область	45,8	41,8
Красноярский край	44,3	41,4
Республика Хакасия	44,5	41,4
Липецкая область	46,3	41,0
Республика Калмыкия	43,6	40,9
Рязанская область	45,7	40,4
Республика Марий Эл	45,8	40,3
Орловская область	44,9	40,1
Республика Коми	40,0	40,1
Магаданская область	41,4	40,0
Оренбургская область	46,5	39,8
Мурманская область	42,4	39,0
Тамбовская область	43,9	39,0
Республика Мордовия	43,1	38,6
Курганская область	41,9	38,4
Брянская область	43,4	38,1
Челябинская область	40,1	37,8
Кемеровская область	39,8	37,1
Курская область	38,8	35,8
Пензенская область	38,2	35,4
Кировская область	38,1	33,5
Ненецкий автономный округ	33,5	31,6
Чукотский автономный округ	27,2	24,0
Россия	52,5	47,2

Источник: *BusinesStat*

По данным Всероссийской переписи населения, в России порядка 55 млн домохозяйств. Численность занятых, по данным Росстата, составляет порядка 70 млн чел. Таким образом, на одно домохозяйство приходится, в среднем, 1,27 работающих члена семьи. Т.е. в семьях чаще работает 1 человек, чем 2. Также есть домохозяйства, в которых никто не работает. Например, студенты, которым аренду квартиры оплачивают родители. Исходя из этого уровень арендных ставок был соотнесен аналитиками *BusinesStat* с однократным размером медианной заработной платы в регионе.

Средняя доля затрат на аренду квартир от уровня зарплат по России в 2021 г составила 47,2%. В 32 регионах доля затрат на аренду квартир от уровня зарплат занимает 50% и более.

В 2021 г максимальная доля затрат на аренду квартир от уровня зарплат приходилась на Республику Крым – 75,8%, что связано с влиянием туристического сектора. Из-за туристического спроса в Краснодарском крае, Севастополе и Калининградской области соотношение средней арендной ставки и медианной зарплаты жителя составляет 72,2%, 72,8% и 74,8% соответственно.

По сравнению с другими регионами плохо доступна аренда квартир для жителей республик Северного Кавказа – Чеченской Республики, Дагестана, Карачаево-Черкессии, Кабардино-Балкарской Республики (ставка аренды составляет 65,9-75,7% от медианной зарплаты жителей данных регионов). Это связано с невысокими доходами их жителей. Аналогичная ситуация наблюдается в республике Тыва (75,4%) и республике Алтай (65%).

Из-за дорогой аренды в Москве и Московской области соотношение средней ставки и медианной заработной платы составляет 63,7 и 62,2% соответственно.

Наиболее доступна аренда квартир для жителей Чукотского и Ненецкого автономных округов: соотношение средней ставки и медианной заработной платы составляет 24% и 31,6% соответственно. Чукотский автономный округ является единственным субъектом, в котором соотношение ставки и медианной заработной платы составляет менее 30%. Еще в 13 регионах этот показатель варьируется от 30% до 40%.

Лидерами по доступности аренды являются северные регионы, экономика которых завязана на добыче полезных ископаемых. Регионы-аутсайдеры в основном расположены на юге страны. Низкая доступность аренды в национальных республиках объясняется традиционно высокой безработицей и занятостью на низкооплачиваемых позициях. Отметим, в кавказском регионе наблюдается высокая рождаемость, что формирует значительный спрос на жилую площадь.

Наиболее сильно доступность аренды ухудшилась в Калининградской области, Забайкальском крае и Еврейской автономной области. Доля ставки аренды от зарплаты в этих регионах в 2021 г выросла на 10,7%, 8,2% и 7,2% соответственно (по сравнению с 2020 г).

Заметное улучшение ситуации отмечается в Оренбургской, Белгородской и Вологодской областях: доля арендной ставки от зарплаты снизилась за 2021 г на 15%, 14,4% и 14% соответственно.

Наглядно доступность аренды для жителей регионов РФ отражена на карте «Соотношение средней ставки аренды квартиры и заработной платы жителей регионов РФ в 2021 г» (Приложение №1 к данному материалу).