

Развитие ипотечного жилищного кредитования в январе-сентябре 2019 года

В январе-сентябре 2019 года благодаря снижению ключевой ставки сложившаяся в первом полугодии тенденция повышения ставки ипотечного кредитования сменилась на противоположную, однако сроки кредитования продолжают расти. Средним параметрам ИЖК в Санкт-Петербурге по состоянию на 01.10.19 соответствует платеж по 29,672 тыс. руб., что составляет 48,4% от среднемесячной начисленной номинальной заработной платы одного работника за девять месяцев 2019 года (61,304 тыс. руб.), при этом средний срок ипотечного кредита на приобретение жилья достиг 221 месяца (более 18 лет).

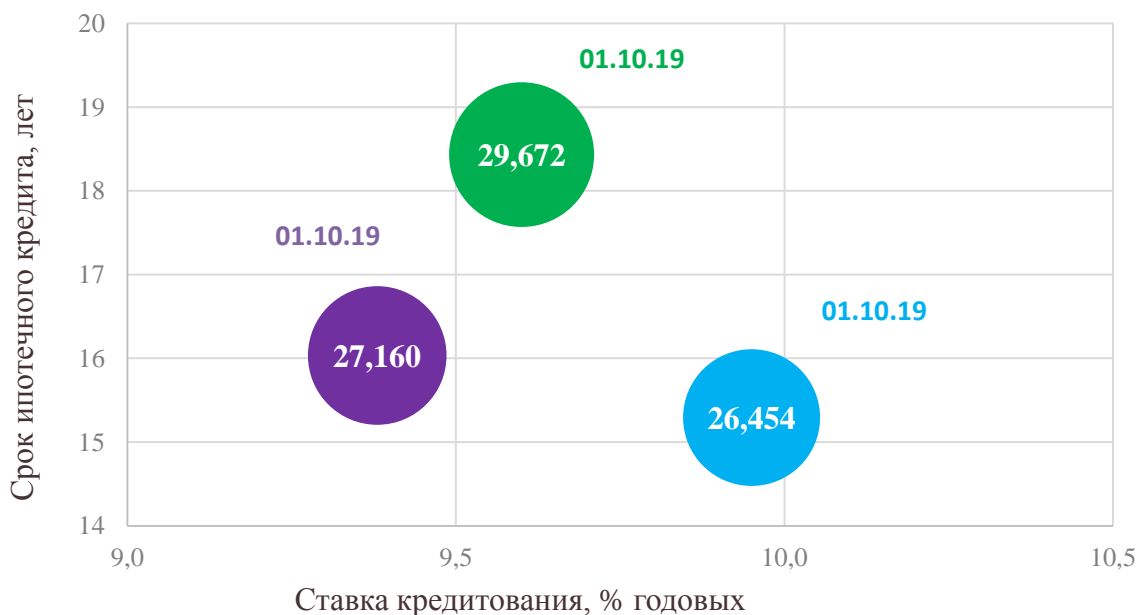
Устойчивый спрос на жилье в Санкт-Петербурге ведет к его удорожанию. Так, в III квартале 2019 года средняя цена 1 м² общей площади на первичном рынке жилья выросла до 115,7 тыс. руб. (+7,3% к III кварталу 2018 года), а на вторичном — 105,1 тыс. руб. (+14,2%).

Индекс доступности ИЖК (по методике Банка России определяется как площадь жилья, приобретаемого на среднерыночных условиях с платежом в размере 50% от заработной платы) на 01.10.19 **вырос до 27,4 м²** (против 27,0 м² годом ранее).

Динамика средних параметров ИЖК

по договорам в рублях

(площадь круга соответствует размеру платежа, тыс.руб.)



**Отдельные показатели уровня жизни населения
Санкт-Петербурга и средних параметров
ипотечного жилищного кредитования**
(по договорам в рублях)

Дата	Номинальная среднемесячная начисленная зарботная плата, тыс. руб.	Средний платеж* (аннуитет), тыс. руб.	Средняя ставка, процентов годовых	Средний срок, лет	Цена 1 м² жилья, тыс. руб.	Индекс* доступности ипотеки, м²
01.10.19	61,304	29,672	9,6	18	116	27,4
01.10.18	58,625	27,160	9,4	16	108	27,0
01.10.17	52,402	26,454	10,0	15	99	24,9

* Стандартный ежемесячный платеж определен встроенной финансовой функцией MS Excel =ПЛТ(ставка; число платежей; размер кредита). Размер кредита рассчитан как средний по Санкт-Петербургу на основе объема кредитования и числа договоров по данным Банка России URL: <http://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/>

* Индекс доступности измеряется соотношением размера ипотечного жилищного кредита, который можно погасить по схеме аннуитета с регулярным платежом в половину зарплаты, с ценой квадратного метра жилья на первичном рынке. Размер кредита (в числителе дроби) определен финансовой функцией MS Excel =ПС(ставка; число платежей; платеж).

к.э.н. Смирнова Е.Ю., аналитик АБФ