УДК: 365

**Лобанова К.А.**

kalobanova@edu.hse.ru,

Россия, Санкт-Петербург

Санкт-Петербургская Школа Экономики и Менеджмента НИУ ВШЭ

**Смирнова Е.Ю.**, к.э.н., доцент – научный руководитель

**Аннотация**

В данной работе оценивается влияние программы льготной ипотеки
на динамику доступности приобретения жилья в Санкт-Петербурге

**Ключевые слова**

Ипотечное кредитование, доступность жилья, рынок жилья

**АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
СО ЛЬГОТНЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ**

UDC: 365

**Lobanova K.A.**

kalobanova@edu.hse.ru,

Russia, Saint-Petersburg

HSE University, St. Petersburg School of Economics and Management

**Smirnova E.Y.**, PhD in Economics, Associate Professor – Research Supervisor

**Abstract**

In this article assesses the impact of the preferential mortgage program on the housing market of St. Petersburg and the change in the affordability of purchasing

**Keywords**

Mortgage lending, housing affordability, housing market

**HOUSING AFFORDABILITY ANALYSIS IN ST. PETERSBURG
WITH A PREFERENTIAL MORTGAGE**

Приобретение жилья было и остается одним из самых жизненно значимых и, согласно опросу ДОМ.РФ [5], желанных моментов: около трети российских домохозяйств хотят улучшить свои жилищные условия. Нередко жители как самого Санкт-Петербурга, так и других регионов, стремятся купить квартиру именно в этом городе благодаря его культурной значимости и широким перспективам, открывающимся для населения столичных мегаполисов. Кроме того, с целью будущей продажи, сдачи в аренду или просто для вложения денег в период инфляции, превышающей в своих темпах рост доходов, многие рассматривают покупку жилья в таких городах, как Санкт-Петербург, в качестве надежной инвестиции. Всё это порождает значительный спрос, который не покрывается предложением недвижимости. С особенно сильным риском предложение столкнулось в пандемийный 2020 год, и потому, чтобы поддержать строительную отрасль и граждан, столкнувшихся с падением доходов, государство ввело программу льготной ипотеки, по которой процентная ставка частично субсидировалась [3]. Это сделало ипотечное кредитование более доступным для населения и ещё больше стимулировало спрос, что в свою очередь привело к перегреву рынка [1]. Эти факторы оказывают значительное влияние на динамику цены квартиры и приводят нас к вопросу: а доступно ли жильё в Санкт-Петербурге даже по льготной ставке?

Для исследования применялось 2 метода оценки: ценовая доступность определялась через Коэффициент доступности жилья, показывающий количество лет, необходимых семье, чтобы накопить на среднюю квартиру, а доступность ипотеки – через соотношение между суммой выплат на средних банковских условиях и средним доходом домохозяйства в месяц [2]. Оценка доступности проводилась на данных 2019-2021 годов. По информации Единого ресурса застройщиков средняя площадь строящегося жилья в Санкт-Петербурге меньше средней по России и составляет 43 м2 [4], при этом доступность даже такой квартиры для среднестатистического домохозяйства, состоящего из двух взрослых людей, очень мала: 7.5 лет (при стандарте в 5) по КДЖ или 66.8% общего дохода будут уходить на выплаты ежемесячно.

Прежде всего, стоит обратить внимание на региональный разрез: изо всех субъектов РФ позволить себе приобрести петербургскую квартиру в 2019 году могли пары всего из 12 регионов: Чукотский, Ненецкий и Ямало-Ненецкий автономные округа, Москва, Санкт-Петербург, Камчатский
и Хабаровский края, Магаданская, Сахалинская, Московская и Мурманская области, а также Республика Саха. При этом из-за скачка цен на фоне роста спроса в результате государственного субсидирования к 2021 году число таких регионов сократилось вдвое (те же три автономных округа, Москва, а также Сахалинская и Магаданская области). Только домохозяйства, получающие доходы в этих регионах, могут позволить себе комфортные ипотечные платежи в размере не более 35% от общего дохода.

Наибольший объем спроса на покупку жилья в Санкт-Петербурге предъявляют те, кто работают в этом городе, потому рассмотрим дифференциацию заработной платы в регионе. Лишь небольшое число сфер деятельности обеспечивает своим работникам достаточный доход, для того, чтобы они могли позволить себе приобретение квартиры. В 2020 году в число таких отраслей вошли: деятельность воздушного и водного транспорта, финансы и страхование, НИР, добыча полезных ископаемых, производство компьютеров, электроники, бумаги, транспортных средств и химических веществ и обеспечение электроэнергией и газом. В 2021 в этот список уже перестала попадать часть производственных специальностей, но при этом вошла деятельность в области информации и связи, что подчеркивает стремительно растущие доходы в ИТ-сфере города. Дополнительно важно обратить внимание на бюджетные отрасли: достаточным заработком обладают врачи, научные сотрудники и педагоги высшего профессионального образования. А для таких категорий сотрудников, как, например, медицинский персонал или учителя школ, жилье в Санкт-Петербурге в ипотеку нельзя назвать доступным: чтобы оно было таковым, требуется доход не менее 80-90 тысяч рублей, в то время как их официальный заработок в городе колеблется между 45-65 тысячами.

Наконец, не менее интересно оценить и разницу в доступности приобретения жилья в различных районах города. Если в 2019 и 2020 доступным по разным оценкам мог называться Колпинский район, то в 2021
и он стал требовать использования более 35% доходов домохозяйства
на ипотечные платежи. Наряду с ним относительно доступными как с точки зрения цены жилья, так и с позиции размера платежей могут считаться Пушкинский, Петродворцовый, Курортный, Красносельский, Кронштадтский и Красногвардейский районы Санкт-Петербурга.

В целом можно заключить, что государственное субсидирование
поддержало платежеспособный спрос, поэтому эффект удешевления кредита был перекрыт стремительным ростом стоимости квадратного метра жилья
в крупнейшем мегаполисе Северной Европы: если раньше благодаря небольшому росту доходов и стабилизации цен 2017-2019 годов доступность приобретения жилья в ипотеку постепенно росла, то в последние два года она неуклонно снижается.

**Список источников**

1. Ахметов А. [и др.]. Центральный Банк Российской Федерации. ОБ ОЦЕНКЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО СПРОСА НА ИПОТЕКУ. 2021.

2. Стерник Г. М., Стерник С. Г., Апальков А. А. Новая методика оценки доступности жилья // Урбанистика и рынок недвижимости. 2014. № 2. C. 31–49.

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2022 годах» // 2020.

4. ООО «Институт развития строительной отрасли». Аналитический обзор - Российская Федерация (ЕРЗ). Москва, 2021.

5. Опрос: Треть российских семей хотят улучшить жилищные условия | Новости ДОМ.РФ // ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/opros-tret-rossiyskikh-semey-khotyat-uluchshit-zhilishchnye-usloviya/ (дата обращения: 23.02.2022).