



Санкт-Петербургская школа  
Экономики и менеджмента

Департамент финансов,  
доцент Смирнова Е.Ю.



Академия  
Бизнес-Финанс

С 1989 по 2019 -  
Ассоциация Банков Северо-Запада

# Доступность жилья в Санкт-Петербурге в 2022 году: ипотека или аренда?

Санкт-Петербург  
июнь 2022

## Доступность жилья в Санкт-Петербурге в 2022 году: ипотека или аренда?

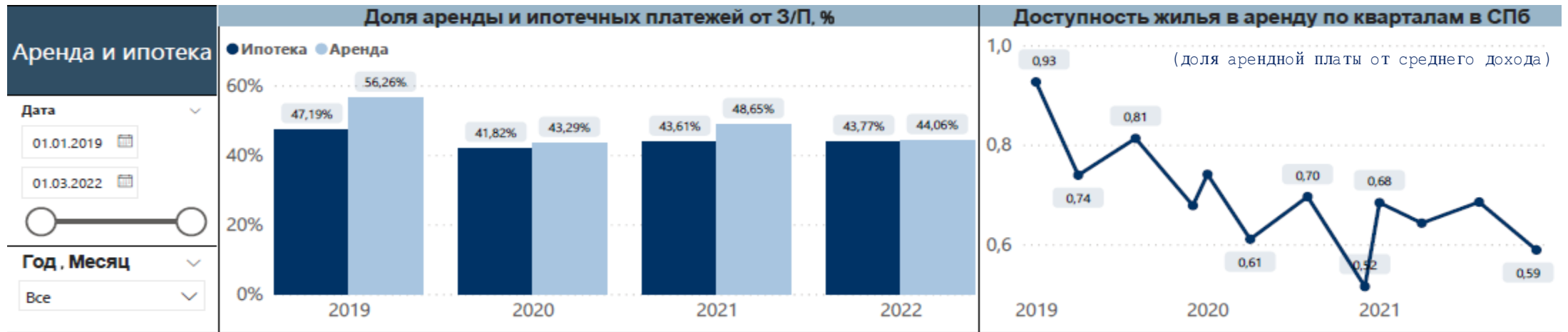
В апреле 2022 года платежеспособный спрос населения на ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) существенно сократился, участники рынка заняли выжидательную позицию. По данным Банка России, за апрель месяц всеми действующими в Санкт-Петербурге российскими банками был заключен только 2531 договор ИЖК (снижение числа договоров составило 67% к марту текущего года и 72% к апрелю предыдущего) на 11,843 млрд руб. (-67% к марту 2022 года и -72% к апрелю 2021).

По состоянию на 1 мая 2022 года среднерыночным параметрам ИЖК в Санкт-Петербурге (тело кредита – 4,68 млн руб., ставка – 7,3% годовых, срок – 23,5 года) соответствует аннуитетный платеж по 34,7 тыс.руб. ежемесячно. По предварительной оценке Росстата, такая сумма соответствует 39% среднемесячной заработной платы и 66% среднедушевого денежного дохода.

Цены квадратного метра жилья в Санкт-Петербурге за I квартал 2022 года составили: 207,877 тыс.руб. на первичном рынке и 166,444 тыс.руб. на вторичном. Таким образом, на среднерыночных условиях в апреле можно было приобрести 22,5 кв.метра на первичном рынке (жилье на вторичном рынке более доступно по цене, но не кредитовалось банками на льготных условиях, ставки достаточно высокие).

В условиях сохраняющейся геополитической и макроэкономической неопределенности многие продавцы вторичного жилья приостановили сделки и вышли на рынок аренды, увеличив предложение. Покупатели, не уверенные в долгосрочной устойчивости своих доходов, также готовы арендовать жилье, в том числе семейное. Ценовая доступность аренды по доле платежа в зарплате (доходах) практически сравнялась с ипотекой.

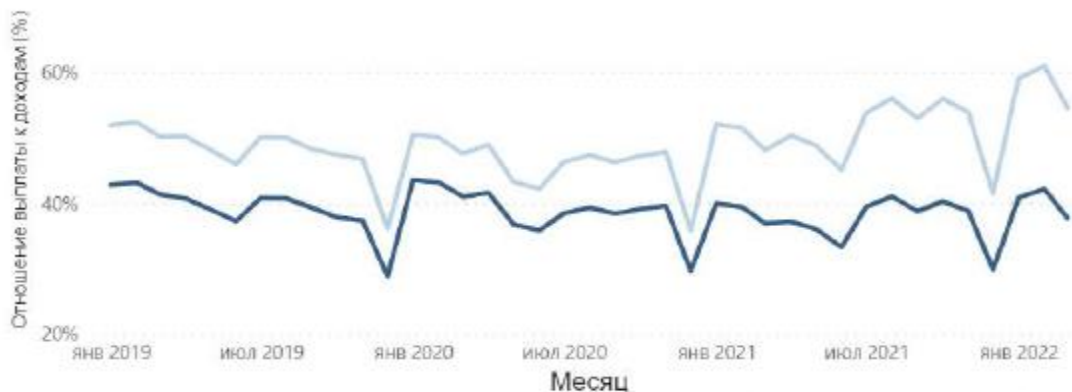
Приложение: инфографические отчеты Power BI по оценке доступности жилья в Санкт-Петербурге, подготовленные студентами НИУ ВШЭ в рамках выпускных квалификационных работ.



Источник: выпускная квалификационная работа студента Тилипкина Артёма Андреевича, 4 курс ОП «Экономика» (бакалавриат)

## Доля ипотечного платежа в доходах жителя Санкт-Петербурга

Рынок жилья ● Первичный рынок жилья ● Вторичный рынок жилья



## Сравнение доступности жилья по цене (НПИ) и с ипотекой (НАИ) для домохозяйств сиз регионов с высоким уровнем доходов

Рынок жилья Город	Вторичный рынок жилья		Первичный рынок жилья		Всего	
	НПИ	НАИ	НПИ	НАИ	НПИ	НАИ
Бугры	3,09	102,46	2,94	107,29	<b>3,02</b>	<b>104,88</b>
Всеволожск	2,26	135,43	2,15	147,35	<b>2,22</b>	<b>140,04</b>
Выборг	1,74	190,51	2,54	125,89	<b>1,77</b>	<b>188,35</b>
Гатчина	1,96	170,26	2,70	116,97	<b>2,18</b>	<b>154,66</b>
Кингисепп	1,51	230,49	1,67	185,19	<b>1,54</b>	<b>222,50</b>
Кудрово	3,71	85,04	3,15	100,90	<b>3,43</b>	<b>92,97</b>
Мурино	3,51	90,02	2,86	110,81	<b>3,19</b>	<b>100,42</b>
Санкт-Петербург	3,54	96,99	4,27	74,03	<b>3,76</b>	<b>90,27</b>
Сертолово	2,34	133,83	2,72	116,58	<b>2,48</b>	<b>127,22</b>
Янино-1	2,97	106,40	2,70	117,74	<b>2,83</b>	<b>112,07</b>
<b>Всего</b>	<b>2,48</b>	<b>146,50</b>	<b>2,86</b>	<b>115,89</b>	<b>2,61</b>	<b>136,14</b>

01.01.2019

31.03.2022

Регион

Ленинградская обла...

Санкт-Петербург

## Сравнение доступности жилья на первичном и вторичном рынках по районам и городам

На этой странице представлено наглядное сравнение цен на первичном и вторичном рынках жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области и соответствующая разница в доступности жилья. В соответствии с законами спроса и предложения, первичное жилье более доступно там, где представлен большой выбор новостроек, в то время как вторичное жилье более доступно в основном в старых районах и городах, где мало новых домов.

### Сравнение средней цены кв. м. по районам

● Первичный рынок жилья ● Вторичный рынок жилья



Источник: выпускная квалификационная работа студентки Хлебниковой Софии Сергеевны, 4 курс ОП «Экономика» (бакалавриат)

## Оценка доступности жилья на первичном и вторичном рынках

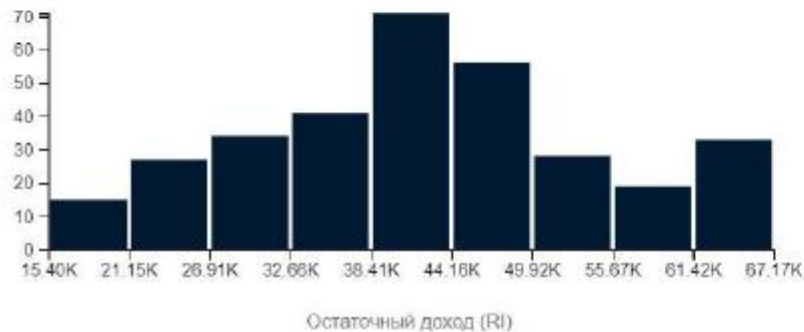
На этой странице с помощью среза можно наблюдать различия на первичном и вторичном рынках по различным показателям доступности жилья: соотношения цены жилья к доходу (НПИ) и ипотечных выплат к доходу (DTI), индекс доступности жилья (NAI) и остаточный доход (RI) для жителей разных регионов России. Из-за разницы в ценах жилье на вторичном рынке можно оценить как более доступное, но при этом процент по ипотеке на этом рынке выше.

Рынок жилья

Первичный рынок жилья

Вторичный рынок жилья

### Распределение остаточных доходов после вычета ипотечного платежа



### Доля ипотечного долга в ежемесячных доходах домохозяйства



Регион покупателя

Алтайский ... Амурская о... Архангельс... Архангельс...

Астраханск... Белгородск... Брянская о... Владимирс...

Волгоградс... Вологодск... Воронежск... Еврейская ...

Регион

Ленинградская обл...

Российская Федер...

Санкт-Петербург

Период

Y Q M Year

2000 - 2022

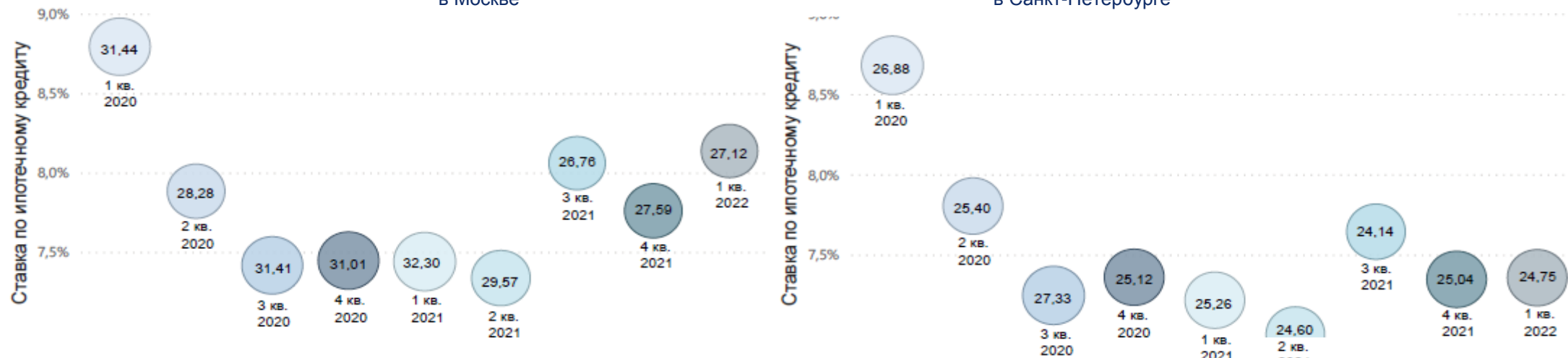
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013

### Динамика цены, зарплата и доступности 54 кв.м. жилья

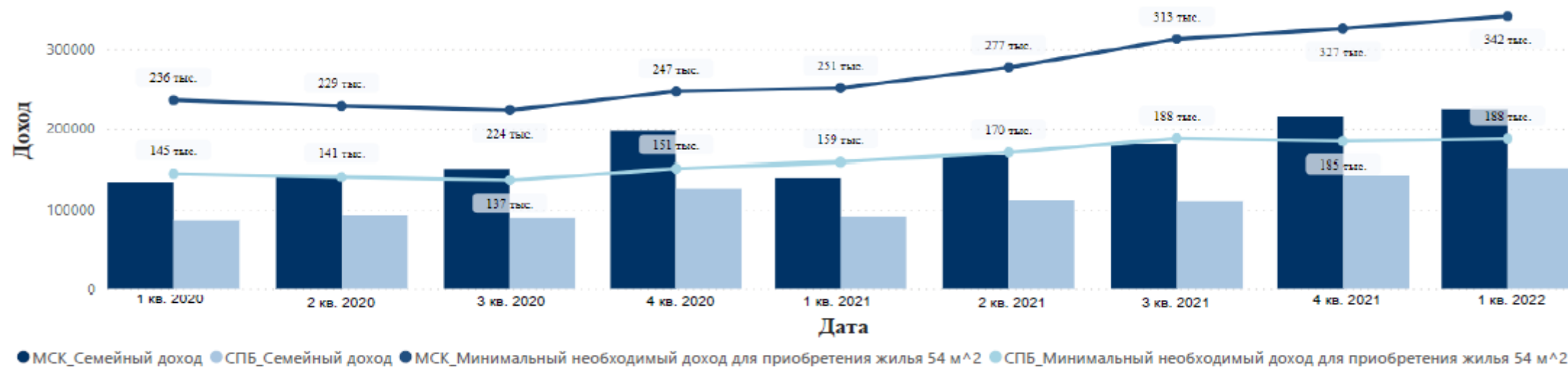


Источник: выпускная квалификационная работа студентки Лобановой Ксении Андреевны, 4 курс ОП «Экономика» (бакалавриат)

Динамика доступности жилья в ипотеку (сколько метров квадратных можно приобрести на среднерыночных условиях)  
в Москве в Санкт-Петербурге



Минимальный необходимый доход для обслуживания ипотечного кредита > среднего семейного дохода по региону



Источник: выпускная квалификационная работа студентки Ивановой Анны Артуровны, 4 курс ОП «Экономика» (бакалавриат)