

Развитие ипотечного жилищного кредитования в первом полугодии 2019 года

Тенденция понижения годовой процентной ставки в первом полугодии 2019 года сменилась ростом (до 10,3%) и сопровождается заметным удлинением срока кредитования (до 18 лет). Одновременно увеличился и размер ежемесячных платежей по графику погашения ипотеки. Так, средним параметрам ипотечного жилищного кредитования на 01.07.19 в Санкт-Петербурге соответствует аннуитетный платеж по 30,045 тыс.руб., что составляет 48,8% от среднемесячной начисленной номинальной заработной платы одного работника за первое полугодие 2019 года (61,538 тыс.руб.).

Исходя из средней цены жилья на первичном рынке 113,7 тыс.руб./м² (во втором квартале 2019 года), **индекс доступности ипотечного кредитования** (определяется по методике Банка России как площадь жилья, приобретаемого на среднерыночных условиях с платежом в размере 50% от заработной платы) на 01.07.2019 года **составил 26,6 м²** (годом ранее — 26,9 м²).

Устойчивый спрос на жилье в Санкт-Петербурге ведет к его удорожанию. Так, во втором квартале 2019 года средняя цена 1 м² общей площади квартир на первичном рынке выросла до 113,7 тыс.руб. (+5,7% ко второму кварталу 2018 года), а на вторичном — 103,3 тыс.руб. (+2,6%). В связи переходом отрасли жилищного строительства от схем долевого участия к проектному финансированию с использованием банковских эскроу-счетов участники рынка ожидают продолжения роста цен.

Динамика средних параметров ИЖК

по договорам в рублях

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

