

ГОД ИПОТЕЧНОГО РЕКОРДА

В 2021 ГОДУ В РОССИИ БЫЛА ВЫДАНА ОДНА ИПОТЕКА НА 22 РОССИЙСКИЕ СЕМЬИ. ХОТЯ ЕЩЕ В ДОПАНДЕМИЙНОМ 2019 ГОДУ ИПОТЕКА ВЫДАВАЛАСЬ В СРЕДНЕМ НА 32 СЕМЬИ, А В КРИЗИСНОМ 2009 ГОДУ — НА 326 СЕМЕЙ. ИПОТЕКУ СТАЛИ БРАТЬ ЧАЩЕ В 15 РАЗ: ПРАКТИЧЕСКИ КАЖДАЯ ТРЕТЬЯ РОССИЙСКАЯ СЕМЬЯ, ПРОЖИВАЮЩАЯ В ГОРОДЕ, ОФОРМИЛА ИПОТЕКУ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 13 ЛЕТ (ОДИН КРЕДИТ НА 3,3 СЕМЬИ). ЧТОБЫ ПОГАСИТЬ ТЕКУЩУЮ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, КАЖДОЕ ДОМОХОЗЯЙСТВО ДОЛЖНО ВЫПЛАТИТЬ БАНКУ ПО 280 ТЫС. РУБЛЕЙ. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит «Циан». По данным компании, общая задолженность по ипотеке достигла показателей в 11,77 трлн рублей, это на 27% выше, чем год назад (9,3 трлн). В пересчете на количество домохозяйств в городских населенных пунктах в целом по России, задолженность одного домохозяйства (далее — семья) только по ипотеке составляет 281 тыс. рублей. За три года долг вырос на 76%, или на 121 тыс. рублей, причем максимальный рост пришелся именно на прошлый год (+26%).

Минимальная задолженность на каждое домохозяйство — в Ингушетии (84 тыс. рублей), Севастополе (99,5 тыс.) и Крыму (102,6 тыс.), что объясняется высокой долей индивидуального жилищного строительства в общем объеме ввода жилья, а также низким проникновением ипотечного кредитования.

И наоборот, максимальная задолженность на каждое городское домохозяйство в среднем наблюдается в Якутии (637 тыс. рублей на семью), Тюменской области (568 тыс.) и Калмыкии (520 тыс.). В Москве средняя задолженность по ипотеке на одно домохозяйство составляет 373 тыс., а в Санкт-Петербурге — 394,5 тыс.

В пересчете на среднюю заработную плату задолженность по ипотеке состав-

ляет 5,9 среднего дохода в месяц. Почти годовую заработную плату задолженность составляет в Тюменской области и Чувашии (более 11 месяцев), а также — Калмыкии (18 месяцев). Одновременно всего три заработные платы — в Крыму, Севастополе и Мурманской области. В Москве задолженность по ипотеке на каждое домохозяйство сопоставима с зарплатой за 4,1 месяца, а в Петербурге — 6,3 месяца.

2021 год оказался рекордным как по объемам, так и по количеству выданных кредитов в целом по РФ: россияне взяли 1,91 млн кредитов на сумму 5,7 трлн рублей. Относительно 2020 года прирост составил по количеству кредитов 14%, по объему — 35%, больший рост показателя объясняется увеличением стоимости суммы, соответственно, повышением суммы, необходимой в кредит для покупки.

В среднем одна ипотека в 2022 году была оформлена на 22 городских домохозяйства. С каждым годом этот показатель увеличивается, то есть жилищное кредитование стало более доступным благодаря льготной ипотеке и общему снижению ставок.

Самыми активными заемщиками в 2021 году оказались жители Чечни, где одна ипотека в 2021 году выдалась на восемь



2021 ГОД ОКАЗАЛСЯ РЕКОРДНЫМ КАК ПО ОБЪЕМАМ, ТАК И ПО КОЛИЧЕСТВУ ВЫДАНЫХ КРЕДИТОВ В ЦЕЛОМ ПО РФ

домохозяйств. Количество проживающих в сельских населенных пунктах здесь превышает число семей в городах, чем и объясняется высокая выдача ипотеки в пересчете на количество домохозяйств. В числе лидеров также Тюменская область: одна ипотека на 12 семей и Калмыкия (одна ипотека на 13 семей, что также объясняется небольшим городским населением). Тюменская область в 2009–2011 годах была на первом месте по числу ипотек, что связано с большим количеством сотрудников, занятых в нефтегазовом секторе, с высокой платежеспособностью. Регион по-прежнему в лидерах на рынке ипотечного кредитования по общему числу сделок. В пятерке лидеров по количеству ипотек также Башкортостан (одна ипотека на 14 семей).

Минимальное количество ипотек было выдано в 2021 году в Севастополе (одна ипотека на 59 домохозяйств), Крыму (45 домохозяйств) и Ивановской области (37 домохозяйств). В Москве ипотека выдавалась в 2021 году на 33 семьи, а в Петербурге — на 23 семьи.

Примечательно, что в Московской области, которая наравне с Москвой и Петербургом входит в число лидеров по количеству ипотек, одна ипотека была оформлена на 21 домохозяйство, то есть активность была выше, чем в столице.

В разрезе федеральных округов чаще других брали ипотеку в Дальневосточном (одна ипотека на 17 семей), где действуют специальные субсидируемые программы, а также в Уральском (одна ипотека на 18 семей). Одновременно в аутсайдерах — Центральный федеральный округ, где ипотека в 2022 году выдалась в среднем на 27 домохозяйств.

После кризиса 2008 года (с 2009 по 2021 год) в России выдано 12,6 млн ипотек на общую сумму 26,1 трлн рублей. Таким образом, практически каждая третья российская семья, проживающая в городе,

оформила ипотеку за последние 13 лет (один кредит на 3,3 городского домохозяйства).

Эксперты «Циан.Аналитики» рассчитали, на сколько семей (домохозяйств в городских населенных пунктах) в разрезе отдельных субъектов приходится один выданный кредит в период 2009–2021 годов, а также назвали лидеров по количеству оформленных ипотек за этот период.

Лидером по числу ипотек с 2009 по 2021 год стала Москва (732 тыс. ипотек, или 5,8% от всего количества кредитов за 13 лет). В пересчете на число московских семей один кредит приходится только на каждые шесть домохозяйств. На втором месте находится Московская область (657 тыс. кредитов): один кредит приходится уже на 3,4 семьи, это средний по стране показатель. Замыкает тройку лидеров по числу выданных кредитов Тюменская область (556 тыс. ипотек — один кредит в среднем на 1,7 семьи). Таким образом, максимальное количество ипотек обеспечено именно численностью населения в Москве — в пересчете же на количество семей, реально улучшивших условия проживания с помощью кредита, регион даже не входит в тройку лидеров.

«Список лидирующих по числу выданных ипотек регионов практически полностью совпадает с перечнем субъектов с наибольшим объемом ввода жилья», — отмечает Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — В 2022 году данная тенденция только усилится: ставки по ипотеке на вторичном рынке преодолели отметку в 10%, и единственная возможность взять кредит дешевле — воспользоваться программой от застройщика или субсидируемой ипотекой, действующей на новостройки. Соответственно, для дальнейшего наращивания объемов кредитования необходимо добиться равномерного роста обеспеченности жильем через стимулирование девелоперской активности». ■

РЕГИОНЫ-ЛИДЕРЫ ПО ВЫДАНОЙ ИПОТЕКЕ, 2009–2021 ГГ.

	ДОЛЯ ПО КОЛИЧЕСТВУ ВЫДАНЫХ ИПОТЕК	КОЛИЧЕСТВО ВЫДАНЫХ ИПОТЕК	КОЛИЧЕСТВО СЕМЕЙ НА ОДНУ ИПОТЕКУ
МОСКВА	5,80%	732,1	6
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	5,20%	657,4	3,4
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	4,40%	556,9	1,7
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	4,40%	556	3,5
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	3,90%	495,6	2,1
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН	3,40%	428,4	2,2
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	3,40%	422	3,5
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	3,10%	390,1	3
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	2,90%	367,4	2,8
НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	2,60%	331,1	2,5

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»