

РЕЗЮМЕ:

- ✓ Возобновление роста стоимости квадратного метра жилья в Москве начиная со второй половины 2020 года ставит перед потребителем ключевой вопрос: арендовать квартиру или задуматься о покупке собственного жилья в кредит.
- ✓ Начиная со второй половины 2021 года на рынке первичного и вторичного жилья наблюдается восходящий ценовой тренд. Это было связано с низкими ставками (6,5–7%) по льготной ипотеке на новостройки, повышением цен на стройматериалы, ростом инфляции, достигшей по итогам 2021 года 8,39% в годовом выражении, а также отложенного спроса. В 2022 году ценовая ситуация не улучшилась, но условия для покупки усугубились из-за ужесточения денежно-кредитной политики в марте 2022 года. В результате жилищный рынок в Москве практически остановился.
- ✓ В 2022 году цены на новостройки и вторичное жилье в Москве продолжают расти на фоне высокой инфляции (ожидание НРА – 18% по итогам 2022 года). По данным ЦИАН, за последние 12 месяцев 1 кв. м первичного жилья в Москве подорожал на 25,3% — с ₽251,8 тыс. до ₽315,5 тыс., на вторичном рынке столицы цены выросли на 14,8% — с ₽266,0 тыс. до ₽305,4 тыс.
- ✓ Агентство ожидает роста стоимости жилья в Московском регионе на 20–30% по итогам 2022 года (подорожание стоимости стройматериалов, металлопроката и сырья для их выпуска, увеличение стоимости по лизингу строительного оборудования и его возможный дефицит, удорожание рабочей силы и т.п.). Кроме того, еще одним драйвером роста цен будет отсутствие альтернатив для инвестирования, поскольку сейчас ни доллар, ни фондовый рынок, ни драгметаллы не приносят дохода, остаются только депозиты (для небольших сумм) и недвижимость (для крупных сумм).
- ✓ Тем не менее, кейсовый анализ программ крупнейших банков показывает, что при наличии средств на первоначальный взнос наиболее выгодным вариантом является приобретение жилья на первичном рынке по льготным программам. Приобретение жилья на вторичном рынке менее выгодно и может быть доступно только жителям Москвы. В этом случае вариант аренды может выглядеть предпочтительнее. Наконец, при отсутствии средств на первоначальный взнос аренда является единственной альтернативой для потребителя.

АРЕНДОВАТЬ ИЛИ ПОКУПАТЬ. КЕЙСОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Рассмотрим гипотетическую семью, состоящую из 3 человек: двое взрослых, из которых работает только один, и одного ребенка, родившегося после 31 декабря 2017 г. Для решения жилищного вопроса данная семья рассматривает 3 варианта: ипотека на вторичное жилье по рыночным ставкам, ипотека по льготным программам и аренда в г. Москве и Московской области.

По данным **Федеральной службы государственной статистики** номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций в г. Москве за февраль 2022 составляет **114 701 руб.**, в среднем за 2021 год – **111 395 руб.**, по Московской области – **63 134 руб.** и **63 414 руб.**, соответственно. Годовая инфляция с учетом проводимой денежно-кредитной политики за 2022 год составит **18–23%**, т. е. если предположить, что номинальная з/п существенно не вырастет в 2022 году, то средняя реальная заработная плата за 2022 год по Москве составит около **88 320 руб.**, а по МО – **48 614 руб.**

По нашему мнению, комфортный платеж по ипотеке исходя из данных сумм не должен превышать 40–50% от з/п, а затраты на аренду жилья – 30% (оставшуюся разницу 10–20% следует направить на накопления, поскольку после погашения ипотечного кредита у заемщика в собственности остается недвижимость, обладающая рыночной стоимостью, а при аренде деньги просто расходуются).

Рассмотрим основные ипотечные программы в ТОП-5 банках по объемам ипотечного кредитования (ПАО Сбербанк, ПАО ВТБ, АО АЛЬФА-БАНК, ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК, АО Банк ДОМ.РФ).

Табл.1.

Стоимость недвижимости:	7 200 000 руб.				
Параметры снижающие ставку: * Для ПАО Сбербанк	+ Зарплатный клиент + Страхование жизни и титула + Скидка 0,3% при покупке недвижимости на Домклик* + Электронная регистрация сделки*				
40–50% от средней з/п по Москве:	35 328 руб. – 44 160 руб.				
40–50% от средней з/п по МО:	19 446 руб. – 24 307 руб.				
	Сбербанк	ВТБ	Альфа-Банк	ПСБ	Банк ДОМ.РФ
Ставка	13,90%	13,90%	14,50%	13,50%	13,70%
Первоначальный взнос 20% (руб.)	1 440 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	76 322	76 322	78 653	74 783	75 810
срок кредитования 30 лет (руб.)	68 000	67 793	70 534	65 975	66 910
Первоначальный взнос 50% (руб.)	3 600 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	47 701	47 701	49 158	46 739	47 381
срок кредитования 30 лет (руб.)	42 500	42 371	44 084	41 234	41 818

Источник: НРА, Официальные сайты банков

Ипотека на вторичную недвижимость в настоящее время является **очень дорогой**, ежемесячный платеж адекватен для людей, работающих в Москве, только при сроке кредита, стремящемся к 30 годам, и первоначальном взносе **около 50%** от стоимости жилья, причем однокомнатную квартиру в современном доме в Москве за такие деньги купить **практически невозможно**. Брать такой кредит стоит для улучшения жилищных условий: при наличии существенного первоначального взноса, например, в виде реализованного имущества; если квартиры в новостройках не удовлетворяют по локации; с целью дальнейшего рефинансирования кредита по мере снижения ключевой ставки.

ИПОТЕКА ПО ЛЬГОТНЫМ ПРОГРАММАМ (ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК)

1 Ипотека с господдержкой

Срок: до 1 июля 2022

Может взять: любой совершеннолетний гражданин Российской Федерации без ограничений по возрасту и семейному положению

Цели:

- готовое жилье у застройщика;
- квартира в новостройке;
- постройка ИЖС;
- дом с земельным участком;
- земельный участок под ИЖС

Сумма кредита:

- до 12 млн рублей в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области
- до 6 млн рублей в других регионах

Табл.2.

Стоимость недвижимости:	7 200 000 руб.				
Параметры снижающие ставку: * Для ПАО Сбербанк * Действует при покупке жилья у определённых застройщиков. Размер скидки зависит от срока кредита: 13–30 лет — 7,2%. Если скидка выше базовой ставки, ставка в первый год будет 0,1%.	+ Зарплатный клиент + Страхование жизни и титула + Скидка 0,3% при покупке недвижимости на Домклик* + Электронная регистрация сделки* + Скидка от застройщика на 1 год*				
Вид программы:	Господдержка				
40–50% от средней з/п по Москве:	35 328 руб. – 44 160 руб.				
40–50% от средней з/п по МО:	19 446 руб. – 24 307 руб.				
	Сбербанк	ВТБ	Альфа-Банк	ПСБ	Банк ДОМ.РФ
Ставка	1,5% (1-й год), далее 8,7%	8,70%	8,70%	8,59%	8,30%
Первоначальный взнос 20% (руб.)	1 440 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	23 353 (1-й год), далее 57 398	57 398	57 398	57 025	56 366
срок кредитования 30 лет (руб.)	10 652 (1-й год), далее 45 108	45 108	45 108	44 657	43 531
Первоначальный взнос 50% (руб.)	3 600 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	16 055 (1-й год), далее 39 461	35 874	35 874	35 640	35 229
срок кредитования 30 лет (руб.)	6 657 (1-й год), далее 28 193	28 193	28 193	27 910	27 207

Источник: НРА, Официальные сайты банков

2 Семейная ипотека

Срок: до 31 декабря 2023 года

Могут взять:

- семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился первый ребенок или последующие дети (для Дальневосточного федерального округа при рождении ребенка с 1 января 2019 года)
- семьи, в которых воспитывается ребенок с инвалидностью
- родители усыновленных (удочеренных) детей (дата рождения одного из детей должна укладываться в срок действия программы (то есть с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года))

Цели:

- квартира в строящемся жилом комплексе*
- квартира в новостройке*
- частный дом с участком*
- вторичное жилье в сельском поселении в Дальневосточном Федеральном Округе
- строительство частного дома**

* продавец обязательно должно выступать юридическое лицо (застройщик).

** работы должны проводиться по официальному договору подряда с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем

Сумма кредита:

- до 12 млн рублей в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области
- до 6 млн рублей в других регионах

Табл.3.

Стоимость недвижимости:	7 200 000 руб.				
Параметры снижающие ставку: * Для ПАО Сбербанк * Действует при покупке жилья у определённых застройщиков. Размер скидки зависит от срока кредита: 13–30 лет – 7,2%. Если скидка выше базовой ставки, ставка в первый год будет 0,1%.	+ Зарплатный клиент + Страхование жизни и титула + Скидка 0,3% при покупке недвижимости на Домклик* + Электронная регистрация сделки* + Скидка от застройщика на 1 год*				
Вид программы:	Семейная				
40–50% от средней з/п по Москве:	35 328 руб. – 44 160 руб.				
40–50% от средней з/п по МО:	19 446 руб. – 24 307 руб.				
	Сбербанк	ВТБ	Альфа-Банк	ПСБ	Банк ДОМ.РФ
Ставка	0,1% (1-й год), далее 5,7%	5,70%	5,70%	5,10%	5,30%
Первоначальный взнос 20% (руб.)	1 440 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	21 321 (1-й год), далее 47 678	47 678	47 678	45 850	46 797
срок кредитования 30 лет (руб.)	6 705 (1-й год), далее 33 431	33 431	33 431	31 273	32 059
Первоначальный взнос 50% (руб.)	3 600 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	13 325 (1-й год), далее 29 798	29 798	29 798	28 656	29 248
срок кредитования 30 лет (руб.)	4 190 (1-й год), далее 20 894	20 894	20 894	32 576	20 037

Источник: НРА, Официальные сайты банков

После **изменения программ семейной ипотеки** (уменьшилось количество детей) и **льготной ипотеки** (увеличение суммы кредита), а также **понижения ставок**, условия по кредитам стали **более привлекательными**, ежемесячный платеж адекватен для людей, работающих в Москве, при сроке кредита **от 15 лет** и первоначальном взносе **от 20%** от стоимости жилья, а для людей, работающих в Подмоскowie, при сроке кредита **от 30 лет** и первоначальном взносе **от 50%** от стоимости жилья.

АРЕНДА

Однокомнатную квартиру в **Москве** можно арендовать менее, чем **за 27 тыс.** в месяц, в основном в старых домах с очень плохим ремонтом и далеко от метро. В **Новой Москве** и **Подмоскowie** за эти деньги можно арендовать квартиру в современном доме с хорошим ремонтом близко к станции или метро.

Исходя из всего вышесказанного, если денег на первоначальный взнос нет, то жилье придется снимать и копить на первоначальный взнос. Если выбирать между ипотекой на вторичное жилье и первичном рынке, то после снижения ставок по льготным программам и увеличением суммы кредита в регионах-лидерах по вводу в эксплуатацию многоквартирного жилья, стоит воспользоваться льготными программами ипотеки и платить за свое жилье, стоимость которого, по прогнозам НРА, по итогам 2022 года вырастет на 20–30%.

26 мая 2022 года на внеочередном заседании Совета директоров ключевая ставка была **понижена на 3 б.п. до 11%**. Вслед за ключевой ставкой **банки понизят ставки по ипотечным кредитам** для стимулирования выдач, если предположить, что снижение ставок на вторичное жилье произойдет пропорционально снижению ключевой ставки, то ежемесячный платеж по-прежнему адекватен только для людей, работающих в Москве и первоначальном взносе около 50% от стоимости жилья, но срок кредита становится меньше (уже не 30, а 15 лет).

Табл.4.

Стоимость недвижимости:	7 200 000 руб.				
Параметры снижающие ставку: <small>* Для ПАО Сбербанк</small>	+ Зарплатный клиент + Страхование жизни и титула + Скидка 0,3% при покупке недвижимости на Домклик* + Электронная регистрация сделки				
40–50% от средней з/п по Москве:	35 328 руб. – 44 160 руб.				
40–50% от средней з/п по МО:	19 446 руб. – 24 307 руб.				
	Сбербанк	ВТБ	Альфа-Банк	ПСБ	Банк ДОМ.РФ
Ставка	10,90%	10,90%	11,50%	10,50%	10,70%
Первоначальный взнос 20% (руб.)	1 440 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	65 107	65 107	67 288	63 671	64 387
срок кредитования 30 лет (руб.)	54 419	54 419	57 041	52 689	53 552
Первоначальный взнос 50% (руб.)	3 600 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	40 692	40 692	42 055	39 794	40 242
срок кредитования 30 лет (руб.)	34 012	34 012	35 650	32 931	33 470

Источник: НРА,

Что касается льготных программ, то мы не ожидаем резкого снижения ставок вслед за ключевой, поскольку с одной стороны, государству необходимо поддержать строительную отрасль и банковский сектор, с другой стороны, низкие ставки по ипотеке могут спровоцировать новый виток инфляции, поскольку в период снижения ставок по депозитам, ограничении в использовании иностранной валюты и стагнации на фондовом рынке, люди начнут вкладываться в недвижимость не только с целью улучшения жилищных условий, но и с целью сохранения капитала. Поэтому ожидаем, что ставки по льготной ипотеке снизятся в пределах 0,7%, по семейной – в пределах 0,5%, что снизит ежемесячный платеж, но доступность кредитов для людей, работающих в Москве и в Подмосковье не изменит.

Табл.5.

Стоимость недвижимости:	7 200 000 руб.				
Параметры снижающие ставку: <small>* Для ПАО Сбербанк</small>	+ Зарплатный клиент + Страхование жизни и титула + Скидка 0,3% при покупке недвижимости на Домклик* + Электронная регистрация сделки*				
Вид программы:	Господдержка				
40–50% от средней з/п по Москве:	35 328 руб. – 44 160 руб.				
40–50% от средней з/п по МО:	19 446 руб. – 24 307 руб.				
	Сбербанк	ВТБ	Альфа-Банк	ПСБ	Банк ДОМ.РФ
Ставка	8,00%	8,00%	8,00%	7,89%	7,60%
Первоначальный взнос 20% (руб.)	1 440 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	55 046	55 046	55 046	54 714	53 724
срок кредитования 30 лет (руб.)	42 265	42 265	42 265	41 864	40 670
Первоначальный взнос 50% (руб.)	3 600 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	34 403	34 403	34 403	34 196	33 577
срок кредитования 30 лет (руб.)	26 416	26 416	26 416	26 165	25 419

Источник: НРА,

Табл.6.

Стоимость недвижимости:	7 200 000 руб.				
Параметры снижающие ставку: * Для ПАО Сбербанк	+ Зарплатный клиент + Страхование жизни и титула + Скидка 0,3% при покупке недвижимости на Домклик* + Электронная регистрация сделки*				
Вид программы:	Семейная				
40–50% от средней з/п по Москве:	35 328 руб. – 44 160 руб.				
40–50% от средней з/п по МО:	19 446 руб. – 24 307 руб.				
	Сбербанк	ВТБ	Альфа-Банк	ПСБ	Банк ДОМ.РФ
Ставка	5,20%	5,20%	5,20%	4,60%	4,80%
Первоначальный взнос 20% (руб.)	1 440 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	46 152	46 152	46 152	44 359	44 952
срок кредитования 30 лет (руб.)	31 629	31 629	31 629	29 528	30 221
Первоначальный взнос 50% (руб.)	3 600 000				
Ежемесячный платеж:					
срок кредитования 15 лет (руб.)	28 845	28 845	28 845	27 724	28 095
срок кредитования 30 лет (руб.)	19 768	19 768	19 768	18 455	18 888

Источник: НРА,

ОБЗОР ИПОТЕЧНОГО РЫНКА РОССИИ НА КОНЕЦ МАЯ 2022 ГОДА

По данным ДОМ.РФ по итогам 2021 основная часть ипотечных кредитов выдавалась во **вторичном сегменте** на рыночных условиях (**свыше 75%**), чему способствовало ухудшение условий во 2 полугодии 2022 года по «Льготной ипотеке» (с 01.07.2022 предельная ставка была повышена до 7%, максимальный размер кредита понижен до 3 млн рублей, что способствовало снижению выдач в столичных регионах, где ранее максимальный размер кредита составлял 12 млн руб.).

По данным Банка России¹ в совокупности за I квартал 2022 г. было выдано **393,4 тыс. ИЖК** на сумму **1 325,1 млрд руб.**, что меньше по количеству и больше по объему показателей I квартала предыдущего года, когда было предоставлено **418,2 тыс. ИЖК** на сумму **1 163,8 млрд рублей**.

По данным ДОМ.РФ² за I квартал 2022 г. по трем основным льготным программам (льготная ипотека, семейная ипотека, дальневосточная ипотека) было выдано **105,29 тыс.** кредитов на общую сумму **349,38 млрд. руб.** (26% от ИЖК), что меньше и по количеству, и по объему показателей I квартала предыдущего года, когда было предоставлено **116,7 тыс.** льготных кредитов на сумму **389,48 млрд рублей**.

Агентство ожидает роста стоимости жилья в Московском регионе на 20–30% по итогам 2022 года (подорожание стоимости стройматериалов, металлопроката и сырья для их выпуска, увеличение стоимости по лизингу строительного оборудования и его возможный дефицит, удорожание рабочей силы и т.п.). Кроме того, на наш взгляд, еще одним драйвером роста цен будет отсутствие альтернатив для инвестирования, поскольку сейчас ни доллар, ни фондовый рынок, ни драгметаллы не приносят дохода, остаются только депозиты (для небольших сумм) и недвижимость (для крупных сумм).

¹ Информационный бюллетень СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ
Статистические показатели МАРТ 2022 ГОДА

² <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/?program=%D0%9B%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0>

НРА предполагает, что по итогам 2022 года доля кредитов, выданных в первичном сегменте по льготным программам, вырастет до 35–40% от общего количества ипотечных кредитов, что связано со следующими факторами:

- ✓ Высокие рыночные ставки по ипотечным кредитам на вторичном рынке (13,5%–14,5% в настоящее время и 10,5%–10,9% по прогнозу до конца года) и отсутствие госпрограмм поддержки данного сегмента, что увеличивает долю первоначального взноса, срок кредитования и объем ежемесячного платежа
- ✓ Снижение ставок по основным льготным программам и увеличение суммы кредита в регионах-лидерах по вводу в эксплуатацию многоквартирного жилья: Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, что, в свою очередь, поддерживает застройщиков (поскольку по эскроу-схеме у них увеличивается покрытие и снижается ставка по кредиту)
- ✓ Возможность оформить часть кредита на условиях льготной программы, а оставшуюся часть оплатить на рыночных условиях или получить в рамках региональной ипотечной программы

КОНТАКТЫ И АВТОРЫ

СЕРГЕЙ ГРИШУНИН

Управляющий директор рейтинговой службы
E-mail: grishunin@ra-national.ru

БОГОМОЛОВА НАТАЛИЯ

Аналитик банковских рейтингов НРА
E-mail: bogomolova@ra-national.ru

Контакты для СМИ

СВЕТЛАНА ПОДГОРНАЯ

Директор по связям с общественностью
Тел. +7 (495) 122-22-55 (143)
E-mail: podgornaia@ra-national.ru

Клиентская служба

ТАТЬЯНА ГРИГОРЬЕВА

Директор Клиентской службы
Тел. +7 (495) 122-22-55 (101)
Моб. +7 (903) 589-04-27
E-mail: grigoryeva@ra-national.ru



115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д.2, стр.7
тел./факс: +7 (495) 122-22-55
www.ra-national.ru

Ограничение ответственности Агентства

© 2022

Настоящий аналитический обзор создан Обществом с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»), является его интеллектуальной собственностью, и все права на него охраняются действующим законодательством РФ. Вся содержащаяся в нем информация, включая результаты расчетов, выводы, методы анализа и др., предназначена исключительно для ознакомления; их распространение любым способом и в любой форме без предварительного согласия со стороны ООО «НРА» и подробной ссылки на источник не допускается. Любые факты неправомерного использования интеллектуальной собственности ООО «НРА» могут стать основанием для судебного преследования. Единственным законным источником публикации документа является официальный сайт ООО «НРА» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.ra-national.ru

ООО «НРА» и любые его работники не несут ответственности за любые последствия, которые наступили у лиц, ознакомившихся с настоящим аналитическим обзором, в результате их самостоятельных действий в связи с полученной из него информацией, в том числе за любые убытки или ущерб иного характера, прямо или косвенно связанные с такими действиями. Вся содержащаяся в аналитическом обзоре информация представляет собой выражение независимого мнения ООО «НРА» на дату его подготовки на основе сведений и данных, полученных из источников, которые ООО «НРА» считает надежными. Любые сделанные в нем предположения, выводы и заключения не имели целью и не являются предоставлением рекомендаций по принятию инвестиционных решений и проведению операций на финансовых рынках или консультацией по вопросам ведения финансово-хозяйственной деятельности. ООО «НРА» не несет ответственности за точность и достоверность сведений и данных, полученных из использованных источников, и не имеет обязанности по их верификации, а также по регулярному обновлению информации, содержащейся в настоящем аналитическом обзоре.