Пресс-релиз

**Как отмена льготной ипотеки скажется на бюджете семей?**

**ДФО, 05 декабря 2022 года.** *Циан, технологичный сервис по поиску недвижимости в России, и hh.ru, крупнейшая российская платформа онлайн-рекрутинга, провели совместное исследование[[1]](#footnote-1), выяснив, как изменится ипотечный платеж и нагрузка на семейный бюджет в случае отмены льготной ипотеки в 2023 году.*

* **Треть семейного дохода – на льготную ипотеку под 7%**

Согласно условиям льготной ипотеки, минимально возможный взнос по кредиту составляет 15% стоимости жилья. Средний срок ипотеки на первичном рынке РФ, по данным Центробанка, составляет 306 месяцев, то есть – превышает 25 лет. При таких условиях и ставке по льготной программе 7%, в среднем по крупным городам ипотека занимает чуть более трети (35%) от дохода семьи (двое работающих и покупка двухкомнатной квартиры в новостройке, первый взнос - 15%). **По Хабаровску льготная ипотека занимает в среднем 35% от дохода семьи**.

Максимальная финансовая нагрузка на бюджет по ипотечному платежу наблюдается в Казани (54% от семейного бюджета), Москве (46%) и Нижнем Новгороде (44%), минимальная – в Саратове (23% от семейного бюджета) и Челябинске (25%), что связано с относительно невысокой ценой недвижимости и не самыми низкими заработными платами в сравнении с другими локациями, попавшими в выборку.

* **При «отмене» льготной ипотеки семья будет отдавать половину дохода**

31 декабря 2022 года заканчивается срок действия льготной ипотеки под 7% годовых. Решение о пролонгации не принято, Минфин не видит необходимости в новых мерах господдержки первичного рынка. В случае завершения господдержки, покупатели первичного рынка могут рассчитывать на рыночные ипотечные ставки на уровне 10,5-11% годовых. Например, лидер ипотечного кредитования предлагает ставку 10,4%. По подсчетам экспертов Циан и hh.ru, при таких условиях в среднем по крупным городам платеж по ипотеке составит почти половину семейного дохода или 47%. **По Хабаровску стандартная ипотека будет занимать в среднем 46% от дохода семьи**.

В среднем по крупным российским городам по льготной ипотеке семья отдает около 39 тыс. рублей, при отмене господдержки платеж вырастет до 52 тыс. рублей. По **Хабаровску** платеж может вырасти с 43,6 тыс. рублей до 58 тыс. рублей.

* **После отмены льготной ипотеки свободных средств станет меньше в два раза**

Существенные затраты на ипотеку сокращают уровень расходов на другие необходимые нужды. Если двухкомнатную квартиру в ипотеку приобретает семья с одним ребенком, то в целом по всем городам при льготной ипотеке под 7% на повседневные расходы остается сумма больше прожиточного минимума в среднем всего на 28,5 тыс. рублей. **В Хабаровске сверх прожиточного минимума у семьи после выплаты льготной ипотеки остается 21,7 тыс. рублей**.

При отмене льготной ипотеки и стандартной ставке 10,4% в среднем сверх прожиточного минимума у российской семьи будет оставаться всего 15,6 тыс. рублей против 28,5 тыс. при льготной ипотечной ставке, то есть – почти в два раза меньше. **В Хабаровске, выплачивая ипотеку по стандартным ставкам, семья будет иметь всего 7,3 тыс. рублей сверх прожиточного минимума.**

После отмены льготной ипотеки в среднем российская семья «лишится» от 7 до 34 тысяч рублей в месяц, что приблизит возможный уровень трат к прожиточному минимуму.

* **При росте ставок одновременно на ипотеку и аренду доходов не хватит**

Еще одна проблема покупателей первичного рынка – это затраты на аренду. Покупка жилья в новостройке подразумевает, как правило, ожидание ключей, и при отсутствии собственного жилья в семейный бюджет придется закладывать также ежемесячную аренду до новоселья.

В среднем по России после вычета платежа по льготной ипотеке, прожиточного минимума и стоимости аренды однокомнатной квартиры от доходов семьи остается еще 8,3 тыс. рублей.

Показательно, что даже при выплате льготной ипотеки средней семье уже не хватит на аренду однокомнатной квартиры в Казани, Нижнем Новгороде, Ярославле, **Хабаровске** (**в среднем по Хабаровску недостает 4,6 тыс. рублей)**.

Если льготную ипотеку отменят, то к данному списку городов также присоединятся: Москва, Ростов-на-Дону, Новосибирск, Краснодар, Пермь, Барнаул, Екатеринбург, Самара, Тюмень, Воронеж, Ижевск, Красноярск, Тольятти. То есть, в 17 из 25 городов среднего семейного дохода не хватит, чтобы платить стандартную ипотеку, арендовать однокомнатную квартиру на время строительства и при этом – тратить на повседневные расходы сумму не больше прожиточного минимума. В среднем российской семье не хватит 4,6 тыс. рублей, а если говорить о семье из **Хабаровска** – то 19 тыс. рублей.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Доля платежа по льготной ипотеке от дохода семьи** | Сумма, остающаяся сверх прожиточного минимума (2 взрослых + ребенок) при льготной ипотеке под 7%, тыс. руб. | Остаток суммы после вычета прожиточного минимума и аренды, платеж по ипотеке под 7%, тыс. руб. | **Доля платежа по стандартной ипотеке под 10,4% от дохода семьи** | Сумма, остающаяся сверх прожиточного минимума (2 взрослых + ребенок) при стандартной ипотеке под 10,4%, тыс. руб. | Остаток суммы после вычета прожиточного минимума и аренды, платеж по ипотеке под 10,4%, тыс. руб. |
| Казань | 54% | 11,8 | -10,8 | 72% | -7,2 | -29,8 |
| Москва | 46% | 57,2 | 11,8 | 61% | 23,2 | -22,2 |
| Нижний Новгород | 44% | 15 | -5,5 | 59% | 0,4 | -20,1 |
| Санкт-Петербург | 41% | 61,7 | 32 | 55% | 36,6 | 6,9 |
| Ростов-на-Дону | 37% | 25,4 | 4,7 | 49% | 12,7 | -8 |
| Новосибирск | 36% | 26,1 | 4,5 | 48% | 12,8 | -8,8 |
| Краснодар | 36% | 30,6 | 9 | 48% | 17,1 | -4,5 |
| Пермь | 35% | 21,8 | 5,2 | 47% | 10,5 | -6,1 |
| Ярославль | 35% | 18,4 | -1,1 | 47% | 7,8 | -11,7 |
| Барнаул | 35% | 18,8 | 2,6 | 46% | 8,6 | -7,6 |
| **Хабаровск** | **35%** | **21,7** | **-4,6** | **46%** | **7,3** | **-19** |
| Екатеринбург | 34% | 29 | 6 | 45% | 16,6 | -6,4 |
| Самара | 34% | 23,6 | 4,6 | 45% | 12,6 | -6,4 |
| Тюмень | 32% | 31,8 | 11,6 | 43% | 19,7 | -0,5 |
| Воронеж | 33% | 27,5 | 9,5 | 43% | 17,2 | -0,8 |
| Омск | 32% | 31 | 14,5 | 43% | 20 | 3,5 |
| Ижевск | 31% | 22,8 | 6,9 | 42% | 13,4 | -2,5 |
| Красноярск | 31% | 30 | 9,9 | 41% | 18,1 | -2 |
| Тольятти | 31% | 16,5 | 1,5 | 41% | 8 | -7 |
| Волгоград | 30% | 28,3 | 12,4 | 41% | 18,7 | 2,8 |
| Уфа | 31% | 43 | 26,5 | 41% | 31,3 | 14,8 |
| Иркутск | 30% | 40,6 | 19,2 | 39% | 28,5 | 7,1 |
| Ульяновск | 28% | 27,9 | 13,7 | 37% | 19,5 | 5,3 |
| Челябинск | 25% | 33 | 18,4 | 33% | 24,7 | 10,1 |
| Саратов | 23% | 35,3 | 20,9 | 31% | 27,9 | 13,5 |
| Все города | 35% | 28,5 | 8,3 | 46% | 15,6 | -4,6 |

**Алексей Попов, руководитель Циан.Аналитика:**

– Более низкая ставка по кредиту – главное преимущество первичного рынка на сегодняшний день. Из 25 городов, попавших в выборку, только в Саратове стоимость квадратного метра на первичном рынке – ниже, чем в сегменте готового жилья. Завершение льготной ипотеки станет причиной для дальнейшего смещения спроса на «вторичку», тенденция уже заметна. Например, в Москве в октябре доля сделок с новостройками опустилась до минимума 2016 года. А в целом по России доля ипотек, выдаваемых на новостройки, уменьшилась до 27% осенью 2022 года против 41-42% весной. При сопоставимых рыночных ставках на первичном и вторичном рынках мы ожидаем снижение спроса на новостройки примерно на треть, что простимулирует девелоперов предлагать скидки и снижать средние цены сделок до 8-10% от сегодняшних уровней.

**Наталья Данина, директор департамента аналитических бизнес-решений hh.ru и руководитель сервиса Банк данных заработных плат hh.ru:**

– Для того, чтобы выплачивать ипотеку без господдержки, необходимо будет вносить больший первый взнос, что сложно, учитывая прогнозный уровень инфляции в 2022 году на уровне 13,2%, а реальный отмеченный рост предлагаемых зарплат за год – на 6%. При условии пролонгации субсидирования и в 2023 году, уже не стоит ждать сохранения прежнего эффекта льготной ипотеки. А в случае отказа от субсидирования интерес к кредитованию на «первичке» существенно снизится, поскольку выплата половины семейного дохода на погашение ипотеки считается уже предельным показателем. А при наличии аренды платить брать ипотеку – сложно реализуемый сценарий для средней российской семьи даже в крупном городе.

**О HeadHunter**

HeadHunter (hh.ru) — крупнейшая платформа онлайн-рекрутинга в России, клиентами которой являются свыше 515 тыс. компаний. Цель HeadHunter – помогать компаниям находить сотрудников, а людям – работу, и делать так, чтобы процесс поиска сотрудников и работы был быстрым и доставлял обеим сторонам только положительные впечатления. Обширная база компании содержит свыше 55 млн резюме, а среднее дневное количество вакансий в течение 2021 г. составило свыше 933 тысяч ежемесячно. По данным SimilarWeb, hh.ru занимает третье место в мире по популярности среди порталов по поиску работы и сотрудников. HeadHunter – аккредитованная Министерством цифрового развития ИТ-компания, она включена в Реестр аккредитованных ИТ-компаний России.

**О Циан**

Циан (cian.ru) – технологичный сервис по поиску недвижимости, ведущая платформа онлайн-объявлений на крупном и постоянно растущем российском рынке классифайдов недвижимости. Компания обеспечила широкое присутствие на российском рынке и занимает лидирующие позиции в ключевых городских агломерациях страны. Циан входит в ТОП-7 самых популярных классифайдов по недвижимости в мире по показателям посещаемости, согласно данным по трафику SimilarWeb и данным Google Analytics за июнь 2022 года.

По данным за первый квартал 2022 года, на Циан ежемесячно публикуется 1,7 млн актуальных объявлений от собственников и агентств недвижимости, а ресурсы Циан посещают более 19 млн уникальных посетителей в месяц, которые хотят купить, продать или арендовать жилую или коммерческую недвижимость. Благодаря своей технологичной платформе и глубокому знанию российского рынка недвижимости, Циан предоставляет своим клиентам и пользователям комплексный опыт и помогает решить все задачи по поиску недвижимости для жизни или бизнеса.

1. В расчет рейтингов вошли данные hh.ru по средним предлагаемым зарплатам в октябре 2022 года “на руки”. Показатель по предлагаемым зарплатам чуть ниже реальных заработных плат (с учетом премий и вакансий без указания заработной платы). Поэтому для того, чтобы оценить совокупные доходы жителей Москвы и Санкт-Петербурга, были приведены реальные заработные платы (из Банка заработных плат hh.ru), а не средние значения по предлагаемым зарплатам в открытых вакансиях. В выборку вошли 25 крупных российских городов. Для расчета ипотечной нагрузки на бюджет Циан рассчитал среднюю стоимость квартиры площадью 54 кв. м по крупным городам на первичном рынке, где действует программа льготной ипотеки. [↑](#footnote-ref-1)