

Фонд «Институт экономики города»

**Доступность жилья и корона-кризис
в крупнейших российских и зарубежных городских
агломерациях**

**(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ
ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА ФОНДА «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»)**

Декабрь 2020 г.

25
ЛЕТ

Введение

Фонд «Институт экономики города» с 2018 года ведет ежеквартальный оперативный мониторинг доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях России на основе открытых данных о ценах на жилье и доходах населения в таких агломерациях.

В 2020 году российская экономика, как и мировая экономика, столкнулась с серьезным внешним шоком, вызванным пандемией коронавируса. Пандемия стала причиной очень необычного для современной экономической картины кризиса - «рукотворного» кризиса, запущенного прямыми ограничениями на деятельность целых секторов экономики. Первоначальный шок предложения в экономике постепенно трансформируется в шок спроса, поскольку неизбежно ведет к снижению доходов и потребления в целом (как минимум, в краткосрочном периоде).

А что можно сказать или чего можно ожидать относительно жилищного потребления или спроса на жилье, как дорогостоящий товар длительного пользования? Как известно, спрос на такой товар зависит не от текущего дохода семьи, а от перманентного дохода¹ - сложившегося в прошлом и ожидаемого в будущем уровня дохода и уровня сбережений. Вторым фундаментальным фактором спроса на жилье является его текущая цена и ожидания относительно изменения цены.

Теоретически, можно предположить, что в период кризиса доходы населения снижаются, формируются ожидания по поводу их дальнейшего снижения (неопределенность по поводу сохранения работы, уровня занятости, уровня заработной платы ввиду перехода на удаленную работу). В то же самое время цены на жилье могут либо вести себя так же, как доходы (если рынок жилья — это рынок потребителя), либо определяться стратегиями продавцов жилья (если рынок жилья — это рынок

¹ «Перманентный доход является следствием влияния тех факторов, которые домохозяйство относит к определяющим своего капитала, или богатства: материальные и денежные активы домохозяйства; личные квалификации работников семьи, такие как образование, квалификация, личные способности; характеристики экономической деятельности работников, такие как профессия, место работы и т.п.» Friedman M. A theory of the consumption function, Princeton: Princeton University Press, 1957. pp. 21.

производителя). И, наконец, третьим фактором уровня цен на жилье является фактор общих финансовых условий в экономике – в зависимости от уровня процентных ставок в целом, ставок по ипотеке, в частности, и ожиданий относительного изменения спроса на жилье как на инвестиционный актив может возрасти даже в период кризиса или рецессии, что будет иметь проинфляционное влияние.

Получается, что доступность жилья (соотношение цен и доходов) может как снижаться, так и повышаться, поскольку решающим становится не абсолютная динамика цен или доходов, а их соотношение.

Эмпирические наблюдения подтверждают неоднозначную динамику доступности жилья в различные кризисы в разных странах и даже в разных городах внутри стран.

Например, по данным Фонда «Институт экономики города» в России в среднем в кризис 2008-2009 гг. доступность жилья возрастала, и также росла в кризис 2014-2015 гг.² В Нью-Йорке, например, доступность жилья сохранялась стабильной во время финансового кризиса 2007-2009 гг.³, а в Лондоне – немного возросла в 2008 г. и затем не менялась (рис. 1).

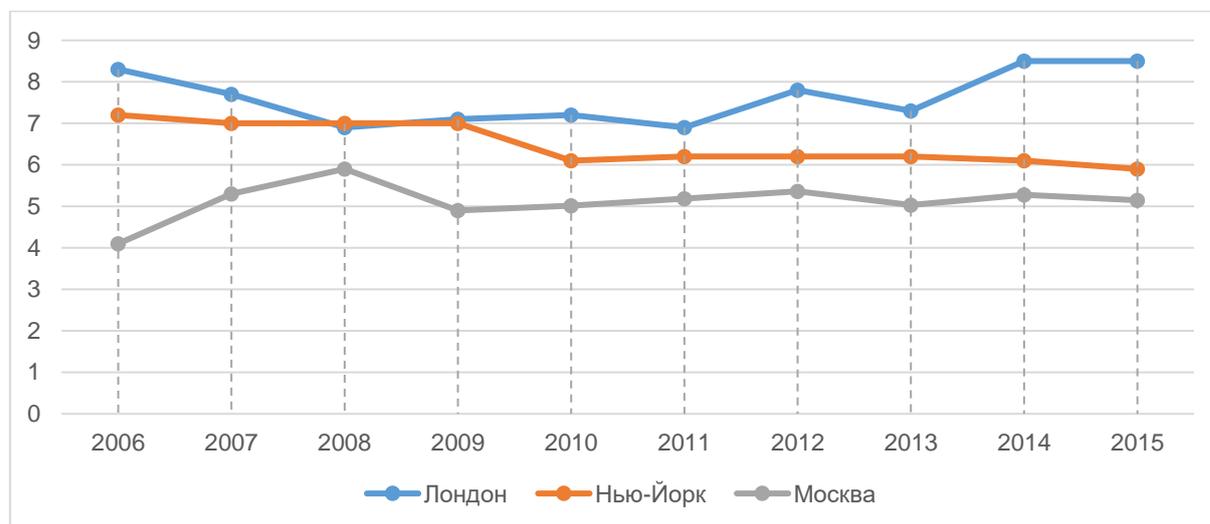


Рисунок 1. Динамика коэффициента доступности жилья в период кризисов 2008-2009 и 2014-2015 гг.⁴

² <http://www.urbanecomomics.ru/research/analytics/dinamika-dostupnosti-zhilya-v-rossii-v-1998-2019-gg>

³ В США кризис начался в 2007 году, а в России только в 2008 году.

⁴ Cox W., Pavletich H. (2008-2016). 4th-12th Annual Demographia International Housing Affordability Survey. URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>

А какие тренды в доступности жилья в России и в мире наблюдаются в 2020 г., в период столь необычного экономического шока? И как можно объяснить эти тренды? В настоящем исследовании предпринята попытка ответить на эти вопросы.

Динамика доступности жилья в крупнейших российских городских агломерациях в 2020 г.

В таблице 1 приведены результаты расчета коэффициента доступности жилья по 17 крупнейшим агломерациям России в I - III кварталах 2020 года, для сравнения приведены аналогичные показатели за 2019 год.

Коэффициент доступности жилья отражает количество лет, за которое семья из трех человек сможет условно накопить на квартиру при условии сбережения всех своих доходов. Доход семьи рассчитывается как произведение медианного среднедушевого дохода на 3 (средний размер семьи). Для расчета медианного дохода используются данные Базы данных показателей муниципальных образований Росстата⁵, для оценки медианной цены квартиры – данные объявлений о продаже недвижимости из открытых источников. Подробная методология оценки показателя описана в исследовании 2019 года⁶.

Если рассматривать динамику коэффициента доступности жилья в медианной агломерации, то с 2018 года среднегодовой показатель возрастал с 2,5 в 2018 г. до 2,6 в 2019 г. и 2,8 в среднем за первые 3 квартала 2020 г. (таблица 1). Но в отдельные периоды коэффициент достигал максимального значения в 2,9 (I квартал 2019 г., I и II кварталы 2020 г.) и минимального – 2,2 (IV квартал 2019 г.).

⁵ https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm

⁶ Исследование «Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2019 году». Доступ по ссылке: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_17_gorodskih_aglomerciyah_v_rossii_v_2019_g_1.pdf

Таким образом, в среднем с 2018 г. по 2020 г. коэффициент доступности жилья имел значение меньше 3, то есть в соответствии с международной классификацией по методике Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат), жилье в крупнейших агломерациях России можно считать доступным.

При этом в 2018 году было 14 агломераций, где жилье было «доступно» в соответствии с международной классификацией рынков жилья по уровню доступности, 1 агломерация, где жилье «не очень доступно» и 2 агломерации, где «приобретение жилья серьезно осложнено». В III квартале 2020 года уже только в 11 агломерациях «жилье доступно», в 3 агломерациях – «не очень доступно», и также в 2 агломерациях «приобретение жилья серьезно осложнено».

Если оценка коэффициента доступности жилья за IV квартал 2019 г. по сравнению с I кварталом 2019 г. показывала снижение значения коэффициента доступности жилья во всех агломерациях (то есть повышение доступности жилья), то в I - III кварталах 2020 году данная тенденция изменилась во многих агломерациях, где доступность жилья снизилась или осталась на том же уровне.

Отметим, что конец 2019 г. ознаменовался историческим минимумом значения коэффициента доступности жилья, сохранение которого на этом уровне даже и без пандемии может быть довольно сложно. Однако в начале 2020 г. ситуация в экономике начала меняться, что оказало влияние на тренды в доступности жилья в агломерациях и, что наиболее интересно, мы впервые за последние годы увидели разнонаправленную динамику доступности жилья (до 2020 г. во всех агломерациях наблюдался устойчивый рост доступности жилья⁷).

⁷ Косарева Н.Б., Полиди Т.Д. Доступность жилья в России и за рубежом. Вопросы экономики. 2019;(7):29-51. Доступно по ссылке:

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/voprosy_ekonomiki_kosareva_polidi.pdf;

Исследование «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненное Фондом «Институт экономики города» по заказу АО «ДОМ.РФ». Доступно по ссылке: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dom_rf_broshyura.pdf,

На рисунке 2 представлена динамика коэффициента доступности жилья по группам агломераций. Были выделены четыре группы в зависимости от наблюдаемой динамики доступности:

1. Стабильное снижение доступности жилья в течение первых 3 кварталов 2020 г. (агломерации, в которых во II и III кварталах наблюдался рост значения коэффициента доступности жилья или сохранялось стабильное значение после роста в I квартале).

2. Временное снижение доступности жилья в I-II квартале 2020 г. (агломерации, в которых в III квартале рост сменился снижением коэффициента).

3. Снижение доступности жилья в I квартале 2020 г. и рост доступности жилья во II-III кварталах 2020 г. (агломерации, в которых во II и III квартале наблюдалось снижение или коэффициент остался на том же уровне).

4. Высокая волатильность доступности жилья (агломерации, в которых наблюдается «волнообразная» динамика коэффициента).

Во-первых, после исторического максимума доступности жилья в IV квартале 2019 г. в 2020 г. тренд изменился - во всех агломерациях, независимо от группы, доступность жилья к III кварталу 2020 г. сократилась.

Наиболее многочисленной оказалась группа агломераций, на рынках жилья которых наблюдалось снижение доступности жилья в I квартале 2020 г. и рост доступности жилья во II-III кварталах 2020 г., – к ней относятся 6 агломераций (Казанская, Новосибирская, Ростовская, Саратовская, Челябинская, Волгоградская). Таким образом, рынки жилья в этих агломерациях пытались адаптироваться к новым условиям и вернуться к прежнему балансу цен и доходов, что может говорить в том числе об относительно более сильной конкуренции между застройщиками (ситуация, при которой менее вероятно согласованное влияние на цены).

Второй по численности является группа агломераций, где наблюдалось стабильное снижение доступности жилья в течение первых 3 кварталов 2020 г., – 5 агломераций, среди которых крупнейшая Московская агломерация.

Таблица 1. Коэффициенты доступности жилья в 2019 году и I-III кварталах 2020 года (агломерации проранжированы в порядке убывания доступности жилья по данным за III квартал 2020 года)*

№	Агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет										Уровень доступности жилья по международным стандартам по данным за III кв. 2020 г.
		2018 год	2019 год					2020 год				
		В целом 2018 год	I кв.	II кв.	III кв. (оценка 2019 года)	III кв. (оценка 2020 года)	IV кв.	В целом 2019 год	I кв.	II кв.	III кв.	
1	Краснодарская	1,9	2,5	2,2	2,0	1,9	1,8	2,1	2,4	2,6	1,9	Жилье доступно
2	Челябинская	2,3	2,5	2,3	2,5	2,3	2,0	2,3	2,4	2,2	2,2	Жилье доступно
3	Ростовская	2,4	2,9	2,5	2,4	2,3	1,9	2,4	2,8	2,7	2,3	Жилье доступно
4	Воронежская	2,1	2,6	2,3	2,1	2,1	1,9	2,2	2,5	2,6	2,4	Жилье доступно
5	Саратовская	2,4	2,6	2,3	2,3	2,3	2,0	2,3	2,6	2,5	2,5	Жилье доступно
6	Нижегородская	2,2	2,6	2,4	2,2	2,3	2,1	2,4	2,4	2,5	2,5	Жилье доступно
7	Екатеринбургская	2,1	2,4	2,1	2,2	2,2	2,0	2,2	2,4	2,5	2,5	Жилье доступно
8	Новосибирская	2,6	2,9	2,5	2,6	2,8	2,4	2,6	3,2	2,9	2,5	Жилье доступно
9	Самарско-Тольяттинская	2,5	2,7	2,6	2,5	2,5	2,1	2,5	2,6	2,6	2,6	Жилье доступно
10	Волгоградская	2,7	3,1	2,8	2,7	2,7	2,2	2,7	3,0	3,0	2,8	Жилье доступно
11	Пермская	2,3	2,9	2,5	3,0	2,6	2,3	2,6	2,9	2,9	2,9	Жилье доступно
12	Уфимская	2,7	3,2	3,0	2,7	2,7	2,4	2,8	3,2	3,4	3,0	Жилье не очень доступно
13	Красноярская	2,8	3,7	3,2	3,3	3,1	2,5	3,1	3,3	3,1	3,5	Жилье не очень доступно
14	Казанская	3,1	4,2	3,7	3,3	3,5	2,9	3,6	3,8	3,7	3,6	Жилье не очень доступно
15	Владивостокская	2,7	3,4	3,1	3,2	3,3	3,2	3,2	4,0	3,8	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
16	Московская	4,0	4,8	4,1	4,2	4,2	3,8	4,2	4,2	4,3	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
17	Санкт-Петербургская	4,1	4,8	4,3	4,2	4,2	3,4	4,2	4,8	4,5	4,8	Приобретение жилья серьезно осложнено
	Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации	2,5	2,9	2,5	2,6	2,6	2,2	2,6	2,9	2,9	2,6	Жилье доступно

* В таблице 1 приведены две разные оценки коэффициента доступности жилья за III квартал 2019 года. В 2020 году был произведен пересчет в связи с корректировкой исходных данных. Для дальнейшего анализа в тексте используется оценка 2020 года.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 и 2020 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 и 2020 г.).

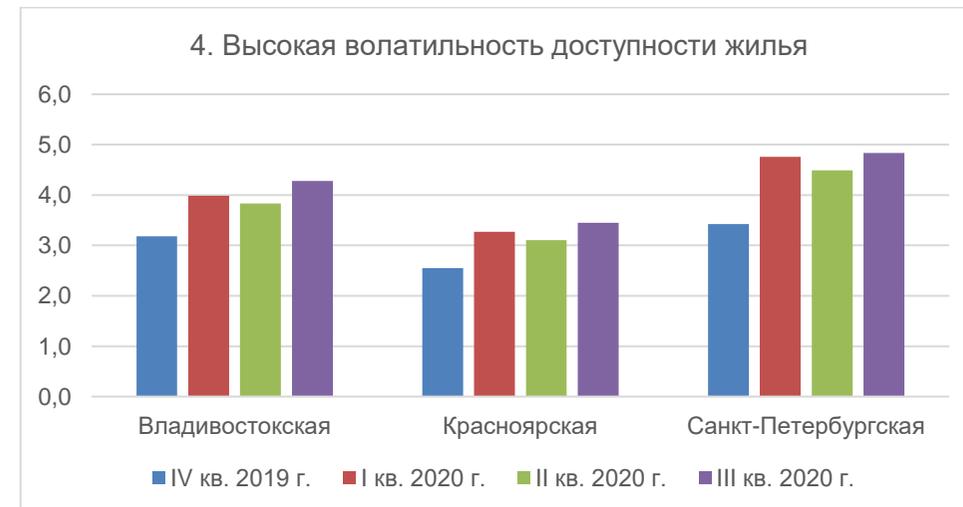
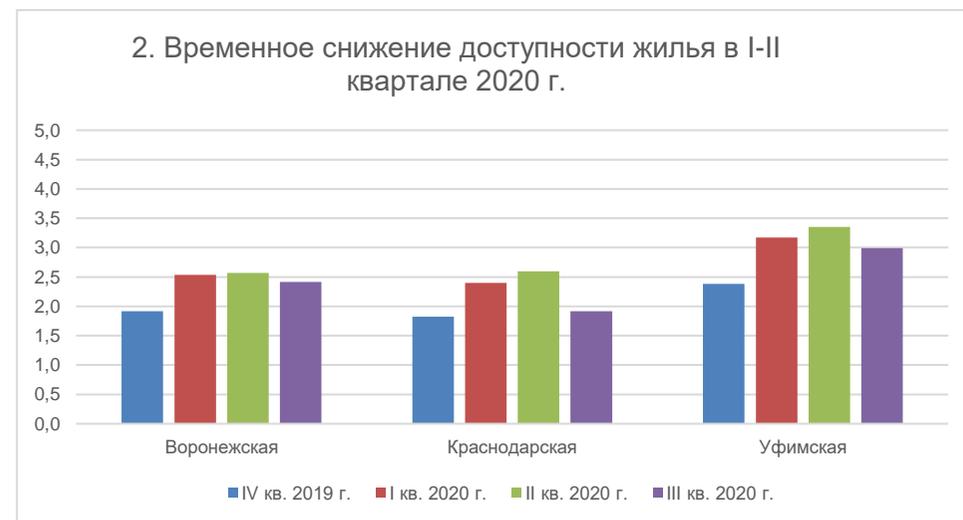
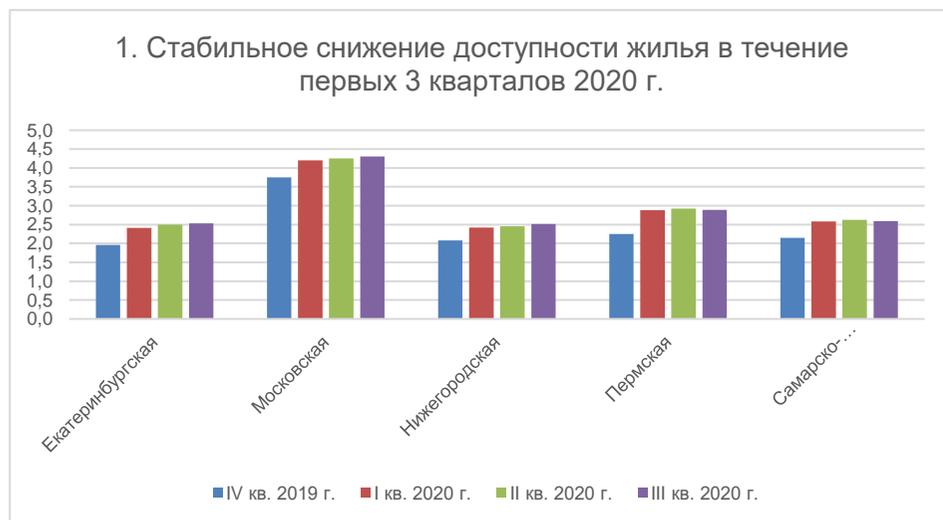


Рисунок 2. Динамика доступности жилья в 17 крупнейших городских агломерациях по группам

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 и 2020 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 и 2020 г.).

В Воронежской, Краснодарской и Уфимской агломерациях стабилизация уровня доступности жилья после его резкого снижения в I-II кварталах 2020 г. наступила в III квартале 2020 г.

А еще в трех (Владивостокская, Красноярская, Санкт-Петербургская) наблюдалась высокая волатильность уровня доступности жилья, что может говорить о наиболее неустойчивых процессах ценообразования на рынках жилья (ведь доходы не могут быть столь волатильны на таком коротком промежутке времени).

Во всех агломерациях, кроме Самарско-Тольяттинской агломерации, в 2020 г. произошел рост медианных цен на жилье на фоне снижения медианного среднедушевого дохода (см. рисунок 3). Таким образом, теоретическая гипотеза о том, что динамика цен на жилье следует за динамикой доходов, которая подтверждалась в прошлые годы эмпирически, впервые за историю наблюдений не подтвердилась именно в период корона-кризиса.

Предварительно, это свидетельствует о наличии серьезных, не связанных с фундаментальными факторами спроса на жилье (доходы и жилищная потребность), факторов ценообразования на рынках жилья крупнейших агломераций. К таким могут относиться различные факторы, такие как эффективность рыночного функционирования (уровень конкуренции между застройщиками, определяющий возможности влияния на рыночные цены), переход к новой модели финансирования жилищного строительства, внешние искажающие поведение потребителей и производителей факторы (например, предложение ипотеки по нерыночным, низким, ставкам).

1. Стабильное снижение доступности жилья в течение первых 3 кварталов 2020 г.



2. Временное снижение доступности жилья в I-II квартале 2020 г.





Рисунок 3. Изменение уровня медианных цен на квартиры и изменение медианного среднедушевого дохода в I-III квартале 2020 года в агломерациях по группам

На рисунке 4 показана более длительная динамика медианных цен на рынках жилья рассматриваемых агломераций – за период I квартал 2019 г. – III квартал 2020 г. Так, для 13 агломераций было характерно повышение уровня медианных цен на квартиры. Наибольший прирост медианных цен на

жилье за этот период произошел в Московской (+17%), Санкт-Петербургской (+13%), Владивостокской (+36%), Новосибирской (+16%) агломерациях – данный рост существенно опередил уровень потребительской инфляции, то есть реальные цены на жилье выросли (даже в Москве реальные цены на жилье в 2015-2018 гг. не росли). При этом такой рост был более ярко выражен именно на первичном рынке жилья – в Московской (+24%), Санкт-Петербургской (29%), Владивостокской (+36%), Новосибирской (+39%) агломерациях.

Снижение же уровня дохода было вызвано внешним шоком, т.к. многие люди потеряли работу или их заработная плата сократилась в период ограничительных мер.

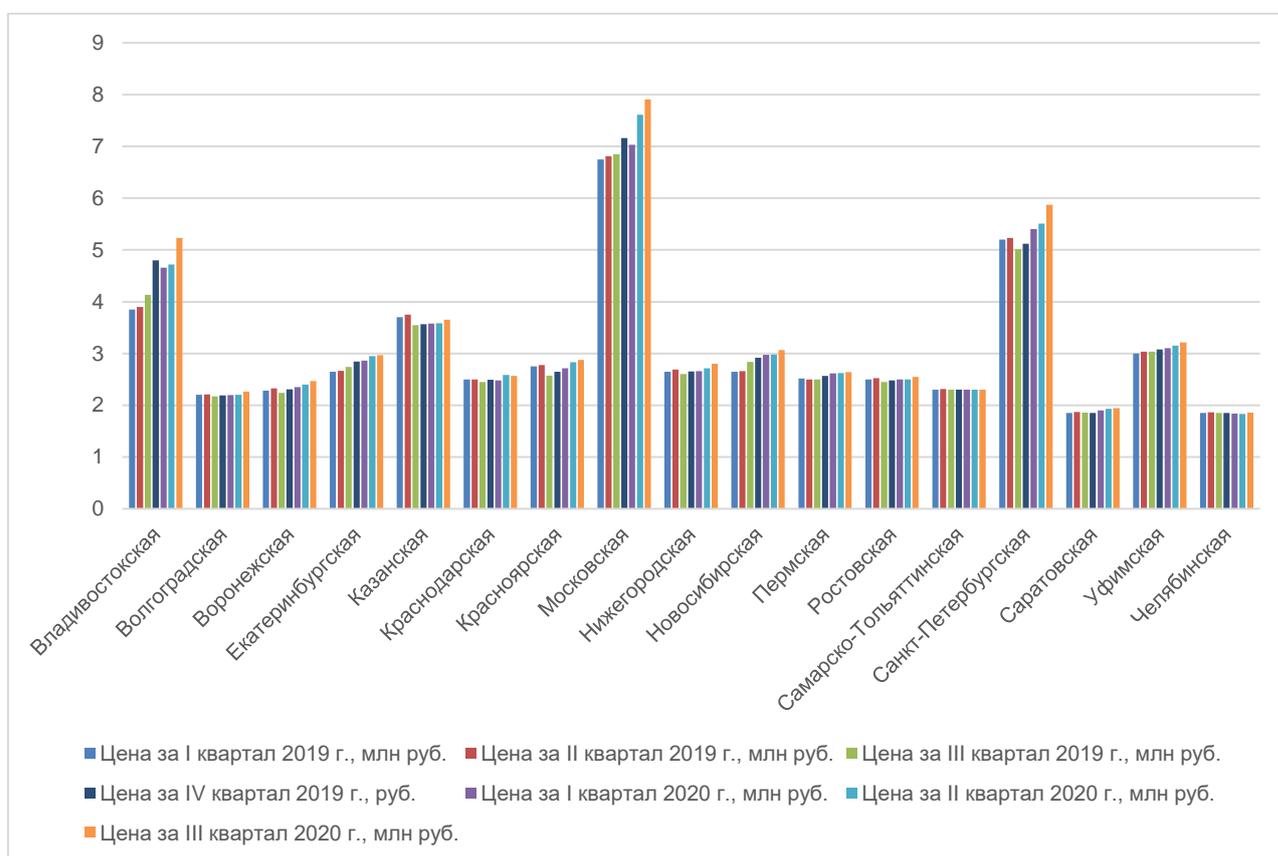


Рисунок 4. Изменение уровня медианных цен на квартиры в период с I квартала 2019 г. по III квартал 2020 г., млн руб.

Динамика доступности жилья в зарубежных странах в 2020 г.

Последние данные об изменении доступности жилья и о ценах на жилье в зарубежных странах на II и III кварталы 2020 года показывают, что динамика везде различается. Влияние на изменение уровня цен прежде всего оказали финансовые рынки, а именно – политика количественного смягчения, которую проводили большинство стран мира (рост денежной массы и снижение процентных ставок), что привело к выплескиванию большого количества дешевых денег в экономику.

В начале марта 2020 года суммарные активы ведущих центральных банков составляли в сумме \$15 трлн, а осенью 2020 г. – уже \$20 трлн., то есть увеличились на 30%. Таким образом, только за март-май глобальная ликвидность выросла практически на \$5 трлн.⁸ В частности ликвидность была направлена на рынки ценных бумаг и в недвижимость. Так, в период с марта по сентябрь 2020 года резко возросли котировки акций американских и российских IT компаний: на 87,5% - акции ТОП5 компаний США (Facebook, Amazon, Apple, Microsoft, Google), практически на 100% - акции Яндекса⁹.

В исследовании «Q3 2020 U.S. Home Affordability Report» за III кв. 2020 года отмечается, что в США наблюдается снижение доступности жилья¹⁰. Так, компания ATTOM Data Solutions осуществляет мониторинг доступности жилья в разрезе штатов, рассчитывает индекс доступности жилья в США, анализируя медианные цены на жилье, полученные на основе публично зарегистрированных данных о сделках, собранных ATTOM Data Solutions, и данных о средней заработной плате от Бюро статистики труда США в 487

⁸ По данным Bloomberg, доклад Л.М. Григорьева «Рецессия потребления богатых» для Ежегодной Конференции АНЦЭА «Экономическое развитие России после пандемии» <https://wec.hse.ru/data/2020/10/20/1375427455/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B0%20%D0%A0%D0%B5%D1%86%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B1%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D1%82%D1%8B%D1%85.pdf>

⁹ Доклад Ю.А. Данилова «Финансовый сектор в новой нормальности» для Ежегодной Конференции АНЦЭА «Экономическое развитие России после пандемии» <http://www.aret.ru/.files/1830/file/%D0%94%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B2.pdf>

¹⁰ <https://www.attomdata.com/news/market-trends/home-sales-prices/attom-data-solutions-q3-2020-home-affordability-report/>

округах США с общим населением 232,6 миллиона человек. Индекс доступности основан на процентной доле средней заработной платы, необходимой для ежемесячных платежей по ипотечному кредиту с фиксированной ставкой на 30 лет и 20-процентным первоначальным взносом, включая налоги на имущество, страхование жилья и страхование ипотеки, за дом по медианной цене.

Основным выводом данного мониторинга стало снижение доступности жилья в штатах США. Дома для односемейные дома¹¹ и квартиры в кондоминиумах (в многоквартирных домах) в третьем квартале 2020 года стали менее доступны, чем средние исторические значения в 63% округов, по которым имеется достаточно данных для анализа, по сравнению с 54% округов в прошлом году, т.е. для этих 63% округов расходы на выплаты по ипотеке составляют более 28% от среднего уровня заработной платы в соответствии с методологией исследования. В исследовании отмечается, что доступность снизилась, так как низкие процентные ставки и ряд других факторов вынудили множество покупателей выйти на рынок жилья на фоне сокращающегося предложения, и поэтому скачки цен на жилье превысили эффект от роста заработной платы и снижения процентных ставок.

В Канаде во II-III кв. 2020 года пока отмечался только рост доступности жилья. Так, согласно отчету Центрального Банка Канады¹² практически во всех крупнейших городских центрах страны, таких как Торонто, Монреаль, Ванкувер и ряде других, показатель доступности (доля расходов на ежемесячные выплаты по ипотеке при покупке медианной жилой единицы от медианного дохода домохозяйства в городе) улучшился по сравнению с предыдущим кварталом. За исключением Оттавы, где показатель, наоборот, вырос во II квартале, так как повышения доходов и снижения процентных ставок было недостаточно, чтобы перевесить рост цен на жилье (+5,1%), который был самым высоким среди всех городских

¹¹ В России используется термин «индивидуальное жилищное строительство».

¹² <https://www.bnc.ca/content/dam/bnc/en/rates-and-analysis/economic-analysis/housing-affordability.pdf>

центров страны. Но затем показатель доступности снизился в III квартале 2020 г.

Повышение доступности жилья во II и III кв. 2020 г. в Канаде связывают с оперативным реагированием правительства на ситуацию с пандемией¹³. Так, в целом канадские домохозяйства получили существенную денежную поддержку через различные государственные программы в размере 56 млрд долл., что выше потерь заработной платы из-за пандемии – 23 млрд долл. Чистый располагаемый доход домохозяйств в Канаде вырос на 11% во II кв. Это существенно повысило покупательную способность граждан. Рост доходов во II кв. снизил показатель доступности на 3,5 п.п., то есть доступность жилья возросла. Более низкие ставки по ипотечным кредитам и небольшое снижение стоимости коммунальных услуг также способствовали повышению доступности, хотя рост цен на жилье частично компенсировал это. Совокупный показатель доступности по Канаде составил 47,3% (доля дохода, необходимая домохозяйству для покрытия расходов на приобретение жилья с ипотекой), что является лучшим уровнем за четыре года. Однако временный характер колебаний доходов сильно исказил картину. Показатели доступности несколько ухудшились бы в прошлом квартале, если бы не рост доходов, как отмечают эксперты.

В Новой Зеландии во II кв. 2020 года также не отмечалось снижения показателей доступности жилья¹⁴. Коэффициент доступности жилья (отношение средней цены жилой единицы к среднему годовому доходу семьи) с I кв. 2020 г. остался на том же уровне – 6,4 года (то есть, по критериям UN Habitat, жилье считается недоступным). При этом другой показатель – доля расходов на ежемесячные выплаты по ипотеке от доходов домохозяйства – сократился с 33% до 32%, то есть доступность приобретения жилья практически не изменилась. Но при этом в ноябре уже отмечалось, что

¹³ <https://royal-bank-of-canada-2124.docs.contently.com/v/pandemic-distorts-canadas-housing-affordability-picture-report>

¹⁴ «Housing Affordability Report New Zealand Released September 2020, data as at Quarter 2, 2020»
https://www.corelogic.co.nz/sites/default/files/2020-09/FINAL_Q2_2020_NZ%20Housing%20Affordability_Report.pdf

медианные цены на жилье во многих городах Новой Зеландии выросли и даже превысили свои максимальные исторические значения, что объясняется снижением процентных ставок, перераспределением расходов на путешествия на расходы на жилье, возвращением эмигрантов домой, отменой коэффициента LTV (отношение суммы залога к стоимости кредита) в отношении ипотечных займов, а также недостатком предложений на рынке жилья¹⁵.

Возможные факторы снижения в 2020 г. доступности жилья в крупнейших российских агломерациях

В России в период пандемии коронавируса была объявлена государственная программа по субсидированию ипотеки при покупке жилья на первичном рынке (так называемая «льготная ипотека»)¹⁶, предусматривающая следующие условия:

- ставка 6,5% (возмещение недополученных доходов банкам осуществляется за счет бюджетных средств в сумме, составляющей разницу между ключевой ставкой Банка России по состоянию на 1-й день календарного месяца, за который производится возмещение, увеличенной на 3 процентных пункта, и процентной ставкой по кредитному договору на 1-й день календарного месяца, за который производится возмещение);

- максимальная сумма кредита для жителей Москвы и Санкт-Петербурга, а также Московской и Ленинградской областей составляет 12 млн рублей, для других регионов – 6 млн рублей;

- первоначальный взнос должен составлять не менее 15% стоимости жилья.¹⁷

¹⁵

<https://www.reinz.co.nz/Media/Default/Statistic%20Documents/2020/October/REINZ%20Residential%20Press%20Release%20-%20October%202020.pdf>

¹⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566 "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году"

¹⁷ <http://government.ru/docs/40709/>

Данная мера поддержки начала действовать в апреле 2020 года. Изначально предполагалось, что механизм просуществует до 1 ноября 2020 года, но в октябре 2020 года программа по льготной ипотеки была продлена до 1 июля 2021 года.

На рисунке 5 видно, что в июне начался резкий рост по объему выданных ипотечных кредитов, также показано, что именно доля Москвы начала резко возрастать, то есть основная часть субсидируемых кредитов пришлась именно на Москву – столичный город с наиболее высокими доходами и сбережениями граждан, а также инвестиционно привлекательным жильем.

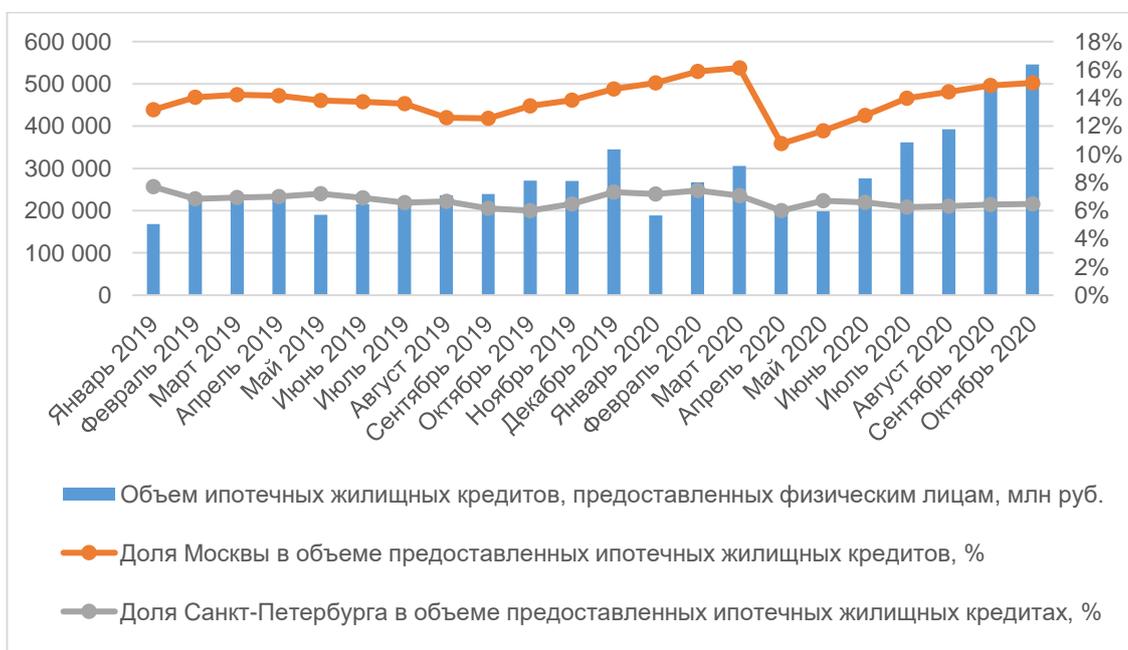


Рисунок 5. Объем ипотечных жилищных кредитов в рублях, предоставленных физическим лицам-резидентам по России, млн руб.¹⁸

В III квартале 2020 года после снижения во II квартале произошел резкий рост количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), в том числе значительно выросла доля Москвы в общем количестве сделок с ДДУ, а доля Санкт-Петербурга, напротив, снизилась (см. рисунок 6), что также говорит о всплеске спроса на жилье на первичном рынке в Москве одновременно с ростом спроса на льготную ипотеку.

¹⁸ https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

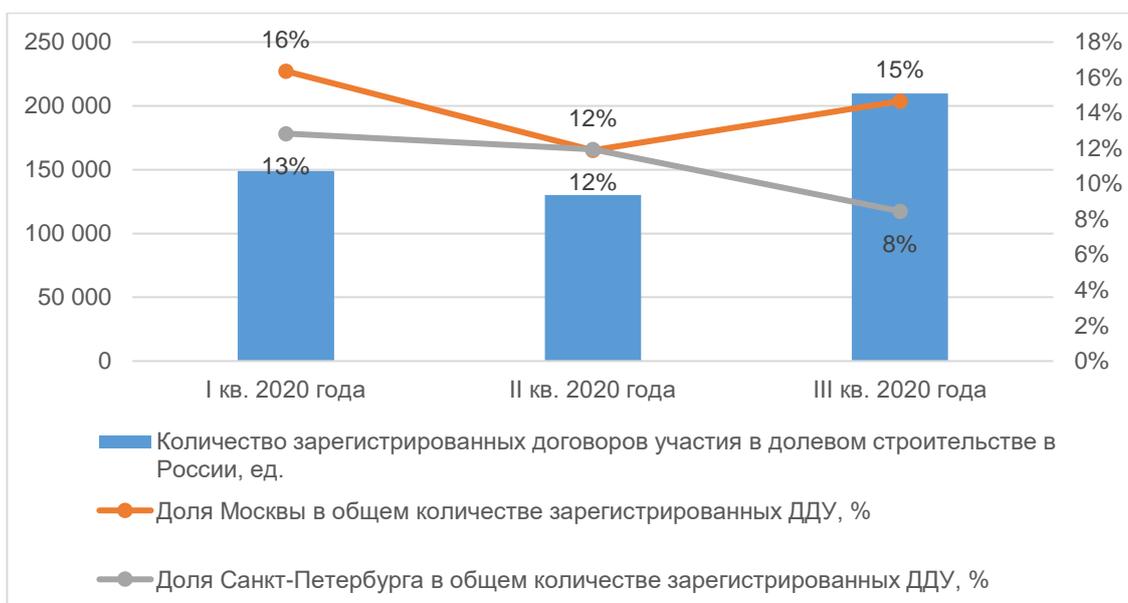


Рисунок 6. Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве¹⁹

Как было показано выше, в Москве при этом произошло снижение доступности жилья на фоне резкого роста цен на жилье (на 10,4% в 3 квартале 2020 г. по сравнению с 4 кварталом 2019 г.) и снижение доходов граждан (на 3,7% за тот же период).

Механизм льготной ипотеки также мог запустить отток сбережений граждан с банковских депозитов в жилую недвижимость. На рисунке 7 видно, что, в июле-октябре 2020 г. увеличение объема рублевых вкладов прекратилось (на депозитных счетах граждан стабильно находилось порядка 25,5 трлн руб.), то есть либо новые вклады не открывались, либо объем вкладов, которые были закрыты, соответствовал объему новых вкладов. Аналогичная картина характерна и для Москвы (см. рисунок 8). При этом ставки по депозитам снижались в течение всего 2020 г. – с 6% в конце 2019 г. до 4,3% в октябре 2020 г.²⁰

Таким образом, на наиболее инвестиционно привлекательные рынки жилья могли оказать влияние спекулятивные факторы, не связанные с фундаментальными факторами спроса на жилье, а именно переток

¹⁹ <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

²⁰ <https://www.cbr.ru/statistics/avgprocstav/>

сбережение граждан из банковского сектора на рынок жилья. По крайней мере, данный вывод вполне отчетливо прослеживается в Москве.

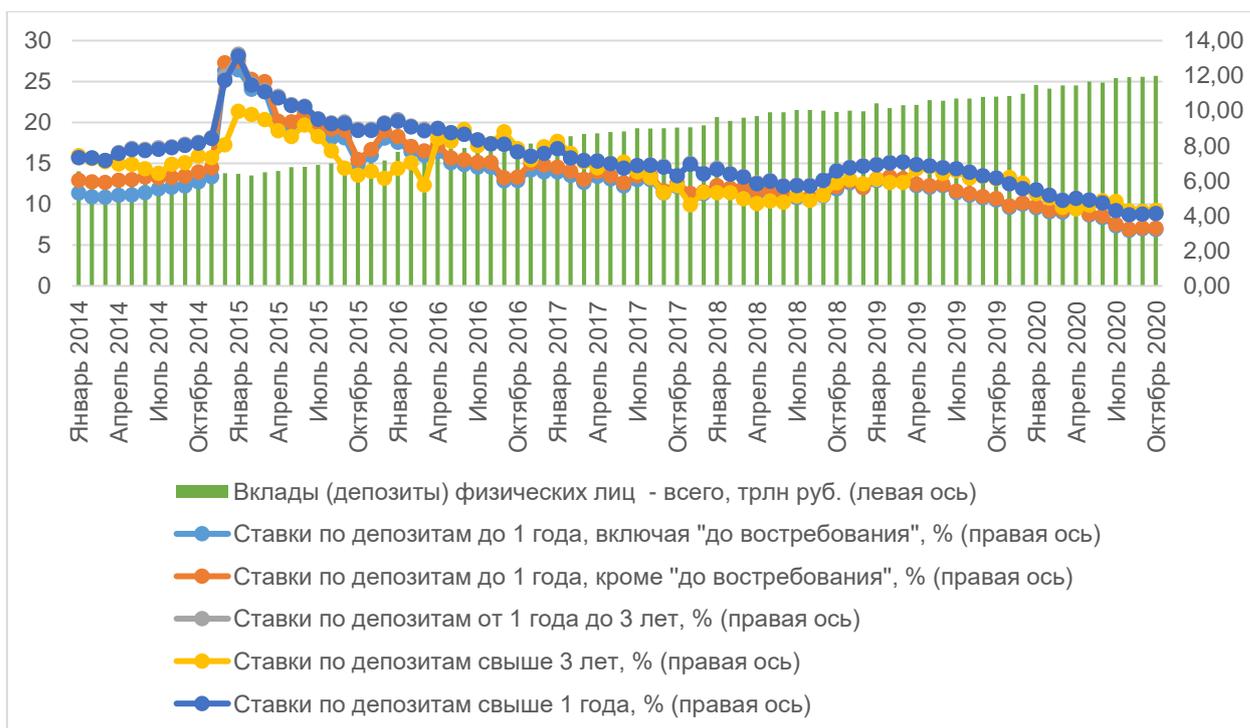


Рисунок 7. Объем привлеченных кредитными организациями вкладов (депозитов) физических лиц в рублях и средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц, трлн руб. и %²¹

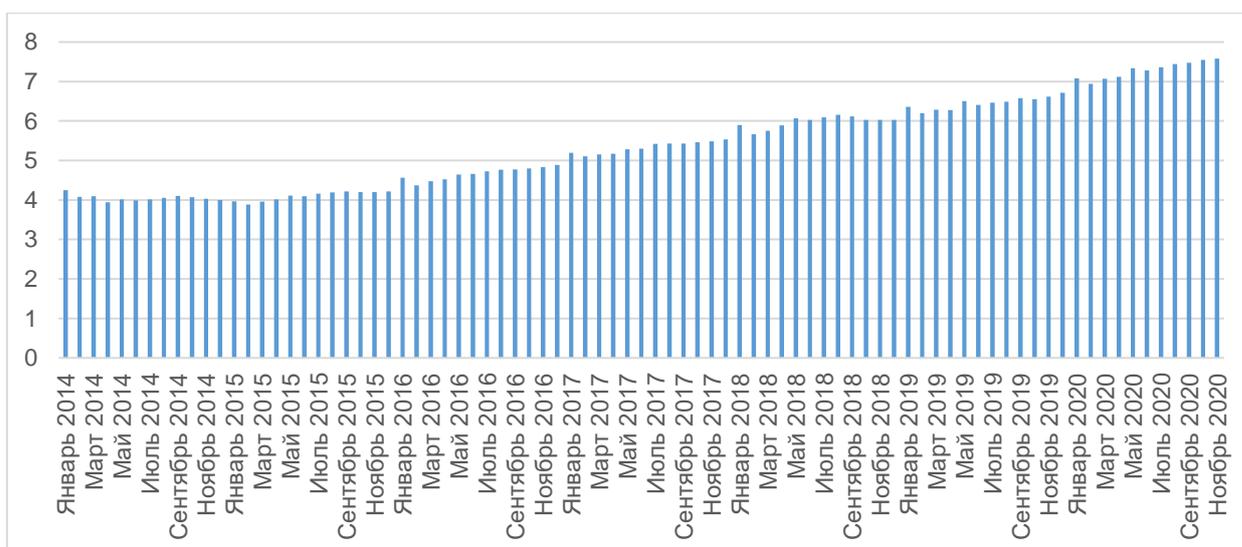


Рисунок 8. Вклады (депозиты) и другие привлеченные средства физических лиц в рублях в Москве, трлн руб.²²

²¹ https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/pdko_sub/

²² https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/

На данный момент экспертное сообщество серьезно озабочено проблемой возможного возникновения «пузыря» на рынке жилой недвижимости. Банк России в своем обзоре отмечает следующие возможные негативные последствия²³:

- «бум цен на рынке недвижимости может привести к снижению доступности жилья для населения и чрезмерному росту долговой нагрузки граждан, если рост ипотечного кредитования не будет сопровождаться одновременным ростом доходов населения;
- бум на рынке недвижимости может привести к снижению стандартов кредитования: росту доли кредитов с высоким значением LTV, что увеличивает риски банков в случае последующего снижения цен;
- если дифференциал цен между первичным и вторичным рынками будет увеличиваться, то для приобретения новой квартиры на первичном рынке заемщикам будет необходимо либо увеличить размер ипотечного кредита, что повысит их долговую нагрузку, либо отказаться от улучшения жилищных условий;
- кроме того, существенное отклонение цен первичного рынка от вторичного может обострить риски переоценки стоимости залогов по ипотечным кредитам в среднесрочной перспективе. Полученные банками залоги по ипотечным кредитам в виде недвижимости первичного рынка в случае дефолта заемщика будут реализовываться на вторичном рынке по более низким ценам».

Одним из негативных последствий продолжающегося роста цен может стать нивелирование эффекта льготной ипотеки для граждан с точки зрения суммарной стоимости квартиры с учетом выплат процентов по ипотеке.

²³ https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31582/OFS_20-2.pdf

В таблице 3 представлен модельный расчет полной стоимости квартиры на первичном рынке при покупке в ипотеку (стоимость квартиры и проценты за весь период) в 17 крупнейших городских агломерациях России;

- в январе 2020 г. – используются данные о средневзвешенной ставке и средневзвешенному сроку ипотечного кредита по состоянию на январь 2020 г., по данным Банка России;

- в октябре 2020 г. – используются данные о средневзвешенном сроке ипотечного кредита на октябрь 2020 г., по данным Банка России, и ставка по льготной ипотеке 6,5%.

Также, в обоих расчетах предполагается, что первоначальный взнос составляет 20%, а цена квартиры – медианная цена соответственно в январе и октябре 2020 г., по данным Института экономики города.

По итогам расчетов получается, что в 12 из 16²⁴ агломераций полная стоимость квартиры возросла (см. рисунок 9). Наибольший прирост полной стоимости квартиры на первичном рынке жилья, приобретаемой при помощи ипотеки (при допущении, что в январе 2020 г. такая квартира приобреталась с ипотекой по рыночной ставке, а в октябре - по программе льготной ипотеки), произошло в Санкт-Петербургской агломерации – с 8,9 млн руб. до 10,4 млн руб., или на 16%. Еще в 6 агломерациях рост полной стоимости медианной квартиры на первичном рынке жилья, приобретаемой при помощи ипотеки составил более 10% - в Красноярской, Воронежской, Волгоградской, Челябинской, Нижегородской и Краснодарской. В 4 агломерациях действительно можно отметить эффективность программы льготной ипотеки, которая позволила в текущих рыночных условиях сократить полную стоимость медианной квартиры на первичном рынке жилья, приобретаемой при помощи ипотеки. Так, в Ростовской агломерации она сократилась с 4,4 млн руб. до 4,2 млн руб., или на 3%.

²⁴ Владивостокская агломерация не рассматривалась, так как в октябре 2020 г. по данной агломерации было недостаточно объявлений, чтобы достоверно оценить медианную цену на первичном рынке жилья.



Рисунок 9. Изменение полной стоимости медианной квартиры на первичном, включая проценты по ипотеке за весь период погашения, в январе и октябре 2020 года

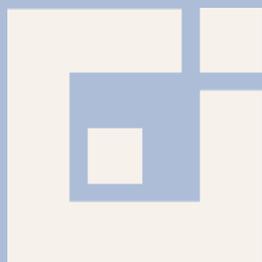
Источник: расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу (2020 г.) и данным ЦБ РФ https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Таблица 3. Модельный расчет полной стоимости квартиры на первичном рынке с учетом ипотечных платежей в январе и октябре 2020 года.

Агломерация	Медианная цена квартиры, январь 2020 г., руб.	Медианная цена квартиры, октябрь 2020 г., руб.	Средневзвешенный срок по ипотечным жилищным кредитам, лет, январь 2020	Средневзвешенный срок по ипотечным жилищным кредитам, лет, январь 2020	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, %, январь 2020	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, %, окт. 2020	Первоначальный взнос, янв. 2020, руб.	Ежемесячный платеж, янв. 2020, руб.	Полная стоимость, янв. 2020, руб.	Первоначальный взнос, окт. 2020, руб.	Ежемесячный платеж, окт. 2020, руб.	Полная стоимость, окт. 2020, руб.	Превышение полной стоимости жилья с учетом ипотечных платежей в окт. 2020 года по сравнению с янв. 2020 года, руб.	Прирост полной стоимости жилья с учетом ипотечных платежей в окт. 2020 года по сравнению с янв. 2020 года, %
Волгоградская	2 370 000	3 101 000	20	19	8,5	6,5	474 000	16 454	4 422 943	620 200	18 975	4 946 397	523 454	11,8
Воронежская	2 518 500	3 162 000	18	18	8,3	6,5	503 700	17 996	4 390 876	632 400	19 897	4 930 121	539 245	12,3
Екатеринбургская	3 908 000	3 827 621	19	19	9,0	6,5	781 600	28 666	7 317 416	765 524	23 421	6 105 428	-1 211 988	-16,6
Казанская	3 554 199	4 277 360	18	18	8,3	6,5	710 840	25 397	6 196 567	855 472	26 915	6 669 165	472 598	7,6
Краснодарская	2 080 000	2 573 000	19	19	8,2	6,5	416 000	14 424	3 704 635	514 600	15 744	4 104 185	399 550	10,8
Красноярская	2 649 000	3 300 000	17	17	8,2	6,5	529 800	19 289	4 464 804	660 000	21 414	5 028 374	563 570	12,6
Московская	7 222 588	8 778 305	20	20	8,3	6,5	1 444 518	49 414	13 303 986	1 755 661	52 359	14 321 808	1 017 822	7,7
Нижегородская	3 295 636	4 422 500	20	18	8,6	6,5	659 127	23 047	6 190 498	884 500	27 829	6 895 464	704 966	11,4
Новосибирская	3 100 000	3 750 000	19	19	8,1	6,5	620 000	21 344	5 486 453	750 000	22 946	5 981 615	495 162	9,0
Пермская	2 960 000	3 549 925	19	19	8,1	6,5	592 000	20 380	5 238 678	709 985	21 721	5 662 476	423 798	8,1
Ростовская	2 400 000	2 700 780	19	18	8,5	6,5	480 000	17 001	4 356 127	540 156	16 995	4 210 996	-145 131	-3,3
Самарско-Тольяттинская	2 665 000	2 844 000	19	18	9,0	6,5	533 000	19 548	4 989 999	568 800	17 896	4 434 302	-555 697	-11,1
Санкт-Петербургская	5 000 000	6 500 000	19	19	8,3	6,5	1 000 000	34 920	8 961 817	1 300 000	39 773	10 368 132	1 406 315	15,7
Саратовская	1 700 000	1 950 000	20	18	9,0	6,5	340 000	12 236	3 276 706	390 000	12 270	3 040 397	-236 309	-7,2
Уфимская	2 879 200	3 209 196	18	18	8,2	6,5	575 840	20 433	4 989 394	641 839	20 194	5 003 708	14 314	0,3
Челябинская	2 000 000	2 529 000	17	17	8,6	6,5	400 000	14 950	3 449 740	505 800	16 411	3 853 563	403 823	11,7

Источник: расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу (2020 г.) и данным ЦБ РФ

https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/



ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва, Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр. 1

Телефон/факс: +7 (495) 363-50-47, +7 (495) 787-45-20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

www.urbaneconomics.ru

