

## ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

По данным Банка России, в сентябре 2009 г. средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам составляла 14,6% годовых. При таком уровне ставок ипотечные кредиты являются недоступными для большинства населения вследствие значительного превышения размера ежемесячных платежей по ипотеке над уровнем средней заработной платы (см. таблицу).

### Размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту и его соотношение со средней з/пл

	Размер ежемесячного платежа по ипотеке (тыс. руб.)			Соотношение платежа по ипотеке и средней з/пл (раз)		
	1-комн.	2-комн.	3-комн.	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Москва	58,0	89,8	107,8	1,8	2,8	3,3
Санкт-Петербург	30,0	46,4	55,7	1,2	1,9	2,3
Новосибирск	17,5	27,1	32,6	1,0	1,6	1,9
Мурманск	12,9	19,9	23,9	0,5	0,7	0,9

*Размер ежемесячного платежа рассчитывался для кредита сроком на 20 лет, с процентной ставкой 14,6% годовых и первоначальным взносом 30%. Цена за 1 кв.м. и стоимость аренды – по данным портала «Мир квартир» за ноябрь 2009 г. Здесь и далее для расчетов использовались следующие размеры квартир: 1-комнатные – 42 кв.м., 2-комнатные – 65 кв.м., 3-комнатные – 78 кв.м. Размер среднемесячной номинальной начисленной заработной платы – данные Росстата за сентябрь 2009 г.*

Для многих граждан одним из факторов при принятии решения о привлечении ипотечного кредита является хотя бы относительная сопоставимость ежемесячного платежа по кредиту с арендной ставкой. Однако в настоящий момент стоимость аренды одно- и двухкомнатных квартир в российских городах значительно ниже размера платежей по ипотеке (даже без учета дополнительных расходов по эксплуатации жилья, находящегося в собственности) (см. таблицу). В то же время, стоит отметить, что данное соотношение постепенно сокращается – как за счет снижения цен на недвижимость, так и за счет роста арендной платы.

### Соотношение платежа по ипотечному кредиту и арендной платы, раз (ноябрь 2009 г.)

	1-комн.	2-комн.	3-комн.	Средняя стоимость 1 кв.м. жилья, тыс. руб.
Москва	1,8	1,8	1,2	153,3
Санкт-Петербург	1,5	1,5	1,0	79,2
Новосибирск	1,3	1,6	1,2	46,4
Мурманск	1,1	1,6	1,7	34,0

Представители властей в последнее время неоднократно заявляли о необходимости довести уровень ставок по ипотеке хотя бы до 10% годовых. Однако расчеты показывают, что снижения ставки до этого уровня будет недостаточно для того, чтобы обеспечить равенство платежа по ипотеке и стоимости аренды при текущих ценах (особенно по наиболее массовому сегменту – двухкомнатным квартирам). Для повышения доступности жилья даже при падении процентных ставок по ипотеке требуется снижение соотношения между ценами на жилье и аренду, обеспечиваемое снижением стоимости кв.м. жилья.

### Размер процентной ставки, при которой платеж по ипотеке будет равен арендной плате, % годовых

	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Москва	5,8%	6,1%	11,1%
СПб	8,1%	8,0%	13,9%
Новосиб.	10,2%	7,5%	12,3%
Мурманск	13,1%	7,3%	6,8%

