

## Доступность жилья в России

14 августа 2009 г. В. Путин заявил о необходимости снижения стоимости жилья экономкласса до 30 тыс. руб. за кв. м. По его словам, эта мера позволит обеспечить доступность жилья не менее чем для 40% населения России, т.е., фактически, для семей, где работники получают зарплату на уровне среднероссийской и выше. Кроме того, в Правительстве рассматривается вопрос о субсидировании процентной ставки по ипотечным кредитам на 3 - 5 п.п., поскольку текущий уровень ставок является запретительно высоким для большей части населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий.

По данным Банка России, в июле 2009 г. процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях составила 14,6%. Согласно данным Ассоциации строителей России, в мае 2009 г. стоимость 1 кв. м. в квартирах домов массового спроса на первичном рынке в среднем по России составляла 38,2 тыс. руб. При этом в ряде крупных городов и в некоторых отдаленных регионах стоимость жилья значительно превышала этот уровень. Так, например, в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Перми, Самаре, Волгограде, Якутии, Приморском крае стоимость 1 кв. м. в жилых домах массового спроса на первичном рынке находилась в диапазоне от 45 до 114 тыс. руб.

В текущих условиях (стоимость 1 кв. м. в среднем по России - 38,2 тыс. руб., процентная ставка - около 15%) ежемесячный платеж по ипотечному кредиту по России в целом составляет около половины общего заработка семьи, в которой двое работающих имеют зарплату на уровне средней (см. таблицу). Таким образом, после ежемесячных платежей по кредиту в распоряжении семьи остается лишь 18,9 тыс. руб., что незначительно больше, чем прожиточный минимум для семьи из двух взрослых и одного ребенка (14,6 тыс. руб. в месяц в IV квартале 2008 г.), но меньше прожиточного минимума для семьи из двух взрослых и двух детей (19,1 тыс. руб.). При этом в отдельных городах и регионах ежемесячный платеж по ипотечному кредиту значительно превышает половину общего заработка семьи и достигает 60-90%.

Расчеты ИКСИ показывают, что повышение доступности жилья возможно только при одновременном снижении как стоимости квадратного метра жилья, так и процентной ставки по ипотечным кредитам. Это позволит добиться того, что доля ежемесячных выплат по ипотечному кредиту в целом по России будет составлять около трети общего заработка семьи.

### Планируемые и текущие показатели доступности приобретения стандартной квартиры эконом-класса (54 кв. м)

Город/регион	Цена 1 кв. м жилья на первичном рынке (эконом-класс) в мае 2009 г., тыс. руб.	Первый взнос по ипотечному кредиту (30% текущей стоимости квартиры) по отношению к среднемесячной зарплате*, раз	Доля ежемесячных выплат по ипотечному кредиту в общем заработке семьи** при процентной ставке (для кредита в рублях):					
			10%	11%	12%	13%	14%	15%
<b>Планируемые показатели***</b>								
Россия в целом	30,0	26,7	28%	31%	33%	35%	38%	40%
<b>Текущие показатели</b>								
Россия в целом	38,2	34,0	36%	39%	42%	45%	48%	51%
Москва	114,0	60,1	64%	69%	74%	79%	84%	90%
С.-Петербург	77,7	55,4	59%	63%	68%	73%	78%	83%
Пермь	46,4	42,3	45%	48%	52%	56%	59%	63%
Московская обл.	58,9	42,1	45%	48%	52%	55%	59%	63%
Н. Новгород	44,7	42,1	45%	48%	52%	55%	59%	63%
Воронеж	34,8	39,2	42%	45%	48%	52%	55%	59%
Краснодар	40,4	35,5	38%	41%	44%	47%	50%	53%
Красноярск	38,1	29,0	31%	33%	36%	38%	41%	43%
Иркутск	38,6	28,0	30%	32%	34%	37%	39%	42%

\* При расчете показателей по России в целом использовались данные о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате в стране в мае 2009 г. (18190 руб.). При расчете показателей по отдельным городам и регионам - аналогичные данные по этим городам и регионам за 1 кв. 2009 г.

\*\* Семья - 2 работающих гражданина с заработной платой на уровне средней для данного города или региона

\*\*\* При стоимости жилья 30 тыс. руб. за 1 кв. м

Источник: Росстат, Ассоциация строителей России, данные муниципалитетов, расчеты ИКСИ