Номинация: Аналитический материал
Название сми: Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU
Автор: Юлия Рышкина

Название статьи: Стало ли жилье доступнее? Считаем реальные доходы, ипотечные ставки и цены на квартиры

За последние три года жилье стало дешевле: продавцы на вторичном рынке идут на существенные скидки, а на первичном рынке появляются новые бюджетные проекты с достаточно недорогими квартирами. С другой стороны, из-за санкций, девальвации рубля и трудной экономической ситуации упали реальные доходы населения, на продукты и основные нужды уходит больше денег, а значит, остается меньше возможностей копить на квартиру или выплачивать ипотеку. Редакция IRN.RU выяснила, стало ли жилье доступнее для среднего москвича.

«Получка» растет, реальная зарплата снижается

Номинальные зарплаты москвичей за последние три года выросли. По данным Росстата, если в 2013 году средняя зарплата в Москве составляла 55 485 рублей, то в январе-мае 2016 года – уже 68551 рубль. Однако и цены на самые необходимые продукты и товары выросли, в результате реальные зарплаты москвичей с 2013 года снизились на 13,9%.

Руководитель направления исследований аналитического центра HRData Олег Смирнов считает цифры официальной статистики по средним зарплатам несколько завышенными. По его словам, средняя зарплата в столице не превышает 65 000 рублей, а 70 000 рублей обычно получают специалисты достаточно высокой квалификации и с опытом работы. Например, такие зарплаты часто предлагаются финансовым аналитикам, PR-менеджерам, инженерам-проектировщикам, юристам и некоторым руководителям, например, начальникам отдела кадров и даже директорам магазинов.

Интересно, что снижение зарплатных предложений больнее всего ударило по москвичам с доходом ниже среднего. «В более высокооплачиваемых сегментах динамика зарплатных предложений сильно варьируется в зависимости от конкретной позиции и даже конкретного специалиста: компании стремятся сохранить наиболее квалифицированные кадры, поэтому зарплаты узкоквалифицированных специалистов и талантливых управленцев остаются на прежнем уровне и даже растут», - утверждает Олег Смирнов.

Поскольку основная аудитория покупателей недвижимости – это как раз состоявшиеся специалисты старше 30 лет, цифру в 70 000 рублей в месяц можно считать достаточно справедливой и можно на нее опираться в расчетах доступности жилья.

Простые подсчеты

«Многие специалисты во всем мире считают жилье доступным, если стоимость квадратного метра равна среднему доходу населения, - говорит руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко. – Это, конечно, несколько упрощенный подход, но все же весьма показательный».

Если взять его за основу, получается, что за последние 3 года жилье в Москве действительно стало доступнее. Если в 2013 году в цену одного квадратного метра жилья (169 500 рублей) «вмещалось» 3 средних зарплаты, сейчас – только 2,5 (средняя цена квадратного метра составляет примерно 173 000 рублей).

Посмотрим, какая ситуация сложилась на первичном рынке Москвы. Цена квадратного метра в новостройках от ТТК до МКАД, по данным «ИРН-Консалтинг», выросла со 180 400 (3,3 зарплаты в 2013 году) до 204 000 рублей (сейчас – 2,9 зарплаты). «Однако из-за уменьшения площадей и активного развития формата квартир-студий общий бюджет покупки снизился. Средняя стоимость квартиры в московской новостройке в 2013 году составляла чуть более 15,2 млн руб. рублей, сейчас – 13,8 млн рублей», - говорит руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова.

Больше конкретики

Обозначенные выше подсчеты показательны для составления общей картины, но весьма абстрактны. Посмотрим, какие реальные варианты доступны москвичам со средней зарплатой с учетом ипотеки. Для наглядности возьмем одинаковый первоначальный взнос на квартиру в 1 млн рублей. Поскольку квартиры обычно покупают семейные пары, для расчета совокупного дохода умножим средние зарплаты на два – 110 000 рублей на двоих в 2013 году и 140 000 рублей в 2016 году.

Комфортным принято считать платеж по кредиту, который не превышает половину общих доходов, то есть в 2016 году это 70 000 рублей. При средней в I полугодии 2016 года ставке 12,7% годовых, первоначальном взносе в 1 млн рублей и сроке кредитовании 15 лет максимальная стоимость квартиры может быть 6,6 млн рублей.

«Сегодня в старых границах Москвы за эту сумму можно приобрести квартиру примерно в 30 проектах массового сегмента, - говорит Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум Групп». - Максимально доступная площадь равна 73,9 кв. м за 5,8 млн рублей (трехкомнатная квартира в мкрн «Северный» (СВАО, район Северный) в корпусе со сроком сдачи во II квартале 2018 года».

В 2013 году средняя ставка по ипотеке составляла 12,4%. При условии, что семья отдавала половину своего общего дохода за ипотечный кредит (55 000 рублей) при сроке 15 лет, максимально возможная стоимость квартиры могла равняться 5,5 млн рублей. За эту сумму можно было рассматривать покупку жилья лишь в шести проектах массового сегмента в старых границах Москвы, причем в основном за МКАД. Например, за 4,9 млн рублей можно было приобрести «однушку» площадью 34,7 кв. м в ЖК «Загорье» в Восточном Бирюлево.

Компания Est-a-Tet привела другой интересный расчет – сколько придется копить на квартиру москвичам со средним доходом. По данным экспертов, всего за год срок накопления на «однушку» экономкласса в Москве уменьшился на 1 год и 2 месяца (6,6 года), а в комфортклассе – на 1 год и 1 месяц (7,6 года).

Все названные экспертами примеры квартир, которые доступны москвичам со средним доходом, собраны в конце статьи\*.

Поправка на реальность

Если руководствоваться такими примерами, жилье действительно стало доступнее благодаря появлению в Москве проектов в более дешевых сегментах. Однако эти расчеты не учитывают рост цен, который не позволяет откладывать на жилье или отдавать в качестве ежемесячных ипотечных платежей те же суммы, что 3 года назад.

Посмотрим, сколько теперь могут откладывать на жилье москвичи со средним доходом с учетом возросших трат на основные нужды. Итак, в 2013 году семейная пара могла откладывать или отдавать за ипотеку половину своего дохода, а вторую половину (55 000 рублей) – тратить. За 3 года реальные зарплаты москвичей снизились на 13,9%. А значит, на поддержание того же уровня жизни москвичам со средней зарплатой уже не хватит половины совокупного дохода (70 000 рублей), их траты составят примерно 81 300 рублей. Получается, что на квартиру они могут откладывать уже меньше половины совокупного дохода, 58 700 рублей. Это совсем немного, но больше, чем половина совокупного дохода в 2013 году (55 000 рублей).

По данным банков и финансовых структур, москвичи не стали экономить на ипотеке. Так, при сохранении цены квадратного метра примерно на том же уровне, средний размер ипотечного кредита в Москве, по данным АИЖК, даже немного вырос – с 3,5 млн до 3,6 млн рублей. Первоначальный взнос также не претерпел изменений. По данным ВТБ24, как и 3 года назад, люди чаще всего приходят за ипотекой с суммой 35-40% на руках.

При этом москвичи готовы сокращать траты на основные нужды. По данным ВЦИОМ, за последний год 71% жителей столицы стали экономить на продуктах питания (45% - незначительно, 26% - существенно). Этот показатель даже выше среднего по России (65%). Таким образом, москвичи скорее пожертвуют другими тратами, но все равно будут стремиться купить квартиру.

\* Какую квартиру могла себе позволить пара москвичей со средним доходом в 2013 году (110 000 рублей на двоих) и какое жилье доступно им сейчас (совокупный доход – 140 000 рублей)?

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой»:
В случае если клиент планирует покупать квартиру в ипотеку по программе с государственной поддержкой, первоначальный взнос в размере 20% от стоимости квартиры является обязательным условием. Соответственно, если принять 1 млн рублей за первоначальный взнос, то клиенты могут рассчитывать на бюджет покупки в 5 млн рублей. Подобные лоты можно найти в таких жилых комплексах, как «SREDA» «Варшавское шоссе, 141», «Лучи», «ВЛюблино», «Ясный». В пределах 5 млн руб. «однушку» площадью 39-40 кв. м можно приобрести в ЖК «Мир Митино», а в ЖК «Домашний» за 5,637 млн можно купить небольшую двухкомнатную квартиру.

По стандартным программам ипотечного кредитования с первоначальным взносом в размере 15% бюджет покупки составит не более 7,2 млн рублей (на большую сумму при таком размере первоначального взноса и ежемесячном доходе семья рассчитывать не сможет).

В 2013 году в бюджете до 7,2 млн руб. в Москве были доступны проекты массового сегмента, квартиры с одной (комфорткласс) или двумя комнатами (преимущественно эконом за пределами МКАД). К примеру, в ЖК «LIFE-Митинская» однокомнатную квартиру площадью 43 кв. м с отделкой можно было приобрести за 6,6-6,7 млн руб. Аналогичная по площади «однушка» в ЖК «Большое Кусково» предлагалась за 6,5 млн руб., а в ЖК «Некрасовка-Парк» двухкомнатную квартиру метражом 52 кв. м можно было купить за 5,2 млн.

Директор ипотечного центра «МИЭЛЬ-Новостройки» Татьяна Гусева:
Если рассматривать ипотечный кредит по программе господдержки, то при кредите на 15 лет максимально одобренная сумма кредита при таком уровне дохода составит 8,26 млн рублей. Но учитывая, что по льготной ипотеке первоначальный взнос должен составлять не менее 20% (в нашем случае это 1 млн рублей), максимально возможная цена квартиры – 5 млн рублей. В мкр. Богородский (Щелковский район Подмосковья) можно купить трехкомнатную квартиру площадью 84 кв. метра за 4,8 млн рублей. В проекте «ЭКО Видное» (Ленинский район Московской области) можно купить двухкомнатную квартиру площадью 51 кв. м за 5 млн рублей.

Если же рассматривать стандартные программы кредитования, где размер первоначального взноса начинается от 15%, но и ставки выше, максимально допустимый размер кредита составит 7,38 млн рублей. В данном бюджете в Москве, например, можно рассчитывать на однокомнатную квартиру в комплексе PerovSky площадью 38-44 кв. м. В Реутове, мкр А, можно купить двухкомнатную квартиру площадью 88 кв. м за 6,7 млн рублей (рядом метро «Новокосино»).