

СУБЪЕКТИВНЫЙ ДИСБАЛАНС

На Сахалине ипотека «съедает» треть зарплаты, а в Московской и Нижегородской областях — под 60%

21 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

Авторы:

Егор Лопатин

egor.lopatin@ratings.ru

Михаил Доронкин

mikhail.doronkin@ratings.ru

В среднем по России заработная плата в 2,2 раза превышала средний платёж по ипотечным кредитам, выданным в сентябре текущего года. Вместе с тем значения показателя «зарплата/платёж» в разных регионах сильно разнятся: в Сахалинской области — 3,1, в Московской или Нижегородской — менее 1,7.

Для сравнения выбраны 50 крупнейших субъектов РФ по размеру ипотечного портфеля. Из перечня исключены Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, для которых характерна значительная доля заработных плат вахтовиков в нефтегазовом секторе.

НКР проанализировало соотношение среднемесячной номинальной зарплаты и среднего платежа по ипотечным кредитам в каждом из этих 50 субъектов РФ. Использовались данные Росстата о номинальной зарплате за август 2022 и 2021 года. При этом расчёты велись не по накопленному ипотечному портфелю, а только по новым кредитам в сентябре 2022 года и 2021 года. Кроме того, мы учитывали только зарплату ипотечного заёмщика, а не весь доход домохозяйства.

Регионы-лидеры

В пятёрку субъектов с самым высоким соотношением «зарплата/платёж» вошли Сахалинская область, Республика Коми, Республика Саха (Якутия), Архангельская область и Тюменская область. Для всех этих регионов характерна зарплата выше средней по всей выборке (52 тыс. руб.), так, в Сахалинской области, лидирующей по доступности обслуживания ипотеки в стране, зарплата превышает среднюю по выборке в 2 раза. Помимо относительно высоких зарплат, положение регионов-лидеров укрепляют низкие средние ставки по ипотечным кредитам: в Сахалинской области — 5,84%, в Якутии — 5,51%, что связано с действием в них программы «Дальневосточная ипотека» (под 2%).

Регионы-аутсайдеры

Нижегородская и Московская области в этом ранкинге делят первое место с конца: отношение «зарплата/платёж» в них минимально и составляет по 1,69. И если в Московской области это объясняется высоким средним чеком из-за дорогого жилья, то в Нижегородской области главной причиной является низкая средняя зарплата — 43 тыс. руб. По той же причине в пятёрку аутсайдеров попали Ставропольский край, Тверская и Калининградская области.

Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

igor.ilyukhin@ratings.ru

+7 (495) 136-40-47, доб. 126

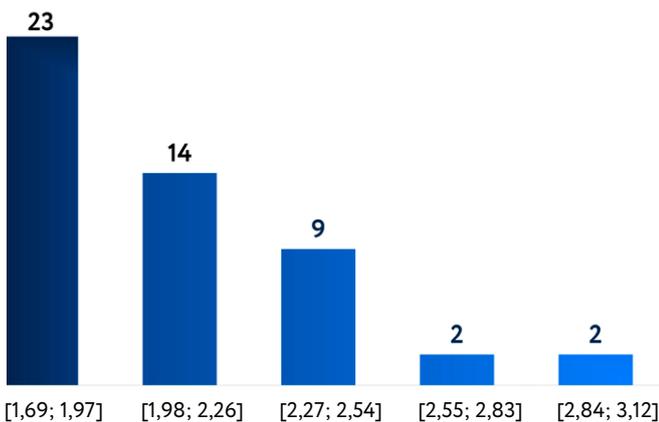
Самые низкие ставки

Средневзвешенная процентная ставка по новым сентябрьским кредитам в 50 регионах выборки составила 6,88%. Самые низкие процентные ставки в выборке в сентябре 2022 года наблюдались в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 5,27%. Оба региона также входят в топ-5 по наибольшей средней сумме ипотечного займа и в топ-3 регионов по наиболее длинному сроку. Вместе с тем низкие ставки обеспечивают им близкое к среднему по стране соотношение «зарплата/платёж» – 2,1 (18-е место) в Санкт-Петербурге и 1,9 (29-е место) в Ленинградской области.

Москва

Крупнейший ипотечный регион России удерживает лидерство по количеству, объёму, среднему чеку ипотечных кредитов и сумме месячного платежа. А отношение «зарплата/платёж» в столице ниже среднего по стране – 2,0 (1,8 годом ранее).

Распределение числа регионов по доступности ипотеки («зарплата/платёж»), сентябрь 2022 г.



Источники: Банк России; Росстат; расчёты НКР

Самая долгая ипотека

Средневзвешенный срок выданных ипотечных кредитов в сентябре текущего года превысил 25 лет всего в двух регионах: в Краснодарском крае (25 лет и 10 месяцев против 21 года и 8 месяцев в сентябре 2021 года) и в Ленинградской области (25 лет и 2 месяца против 20 лет и 10 месяцев годом ранее).

Несмотря на длинные сроки ипотечного кредитования, соотношение «зарплата/платёж» в Краснодарском крае является одним из самых низких в стране – 1,76 (43-е место), а годом ранее оно было минимальным среди всех 50 рассматриваемых регионов. Вероятно, столь низкую доступность обслуживания ипотеки в крае можно увязать с ситуацией в городе Сочи, где установились высокие цены на жильё. Спрос и цены на недвижимость в Сочи вряд ли снизятся, поскольку валютные ограничения осложняют покупку курортного жилья (в том числе в инвестиционных целях) в других странах.

Субъекты РФ по доступности обслуживания ипотеки

	Средний срок кредита, мес.			Средняя процентная ставка		Средний месячный платёж, тыс. руб.			Средняя зарплата, тыс. руб.			«Зарплата/платёж»		
	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.	изм.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.	изм.	август 2021 г.	август 2022 г.	изм.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.	изм.
1 Сахалинская область	251,4	259,6	3,3%	6,8%	5,8%	33,44	32,99	-1,4%	89,13	102,80	15,3%	2,67	3,12	16,9%
2 Республика Коми	235,0	263,1	12,0%	7,7%	7,4%	20,57	23,61	14,8%	56,52	66,93	18,4%	2,75	2,83	3,1%
3 Республика Саха (Якутия)	239,6	254,8	6,3%	6,5%	5,5%	27,54	29,42	6,8%	68,53	81,85	19,4%	2,49	2,78	11,8%
4 Архангельская область	235,0	266,6	13,4%	7,7%	6,8%	21,71	23,60	8,7%	54,91	61,83	12,6%	2,53	2,62	3,6%
5 Тюменская область без ХМАО и ЯНАО	259,9	292,8	12,7%	7,7%	6,8%	21,57	23,61	9,5%	53,23	59,70	12,1%	2,47	2,53	2,5%
6 Кемеровская область – Кузбасс	229,8	261,3	13,7%	8,0%	7,7%	19,59	22,58	15,2%	47,20	55,82	18,3%	2,41	2,47	2,7%
7 Вологодская область	236,2	265,9	12,6%	7,8%	7,8%	18,58	20,85	12,2%	43,86	50,38	14,9%	2,36	2,42	2,4%
8 Челябинская область	218,1	256,6	17,7%	8,0%	7,7%	16,70	19,66	17,8%	41,22	47,35	14,9%	2,47	2,41	-2,4%
9 Красноярский край	234,0	263,5	12,6%	8,0%	7,8%	22,94	27,05	18,0%	54,86	64,73	18,0%	2,39	2,39	0,0%
10 Пермский край	239,7	272,2	13,6%	7,7%	7,5%	18,21	20,74	13,9%	42,56	49,50	16,3%	2,34	2,39	2,1%
11 Иркутская область	236,4	265,5	12,3%	8,1%	8,3%	24,13	26,10	8,2%	51,10	60,27	17,9%	2,12	2,31	9,0%
12 Удмуртская Республика	243,0	284,6	17,1%	7,2%	6,0%	17,36	18,48	6,5%	35,39	42,55	20,2%	2,04	2,30	12,9%
13 Амурская область	248,9	257,1	3,3%	6,9%	5,6%	25,27	27,74	9,8%	57,55	63,33	10,0%	2,28	2,28	0,3%
14 Республика Башкортостан	240,7	279,4	16,1%	7,9%	7,4%	19,91	21,53	8,1%	40,43	48,61	20,2%	2,03	2,26	11,2%
15 Свердловская область	238,8	271,5	13,7%	7,8%	7,5%	21,20	23,62	11,4%	45,78	52,47	14,6%	2,16	2,22	2,9%
16 Томская область	249,9	276,5	10,6%	7,8%	7,1%	21,22	24,87	17,2%	45,70	53,84	17,8%	2,15	2,17	0,5%
17 Хабаровский край	247,0	270,8	9,6%	7,1%	6,5%	26,63	28,56	7,3%	56,74	60,13	6,0%	2,13	2,11	-1,2%
18 г. Санкт-Петербург	252,5	297,5	17,8%	7,6%	5,3%	35,88	37,03	3,2%	69,56	77,36	11,2%	1,94	2,09	7,8%
19 Забайкальский край	241,2	262,6	8,9%	7,1%	6,7%	23,03	26,10	13,4%	44,84	54,46	21,5%	1,95	2,09	7,2%
20 Оренбургская область	243,2	278,8	14,6%	7,8%	7,9%	17,65	20,77	17,7%	36,28	43,10	18,8%	2,06	2,08	0,9%
21 Кировская область	247,7	286,4	15,6%	7,8%	6,9%	16,04	19,21	19,7%	33,97	39,42	16,1%	2,12	2,05	-3,1%
22 Владимирская область	251,8	280,3	11,3%	7,7%	6,8%	19,16	21,75	13,5%	36,36	44,20	21,6%	1,90	2,03	7,1%
23 г. Москва	253,3	285,2	12,6%	8,0%	6,1%	53,60	53,68	0,2%	98,97	109,06	10,2%	1,85	2,03	10,0%
24 Белгородская область	249,4	279,2	11,9%	7,7%	6,9%	20,98	23,38	11,5%	40,32	47,31	17,3%	1,92	2,02	5,3%
25 Приморский край	244,6	257,2	5,2%	6,3%	5,7%	27,56	28,67	4,0%	51,13	57,95	13,3%	1,86	2,02	9,0%

	Средний срок кредита, мес.			Средняя процентная ставка		Средний месячный платёж, тыс. руб.			Средняя зарплата, тыс. руб.			«Зарплата/платёж»		
	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.	изм.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.	изм.	август 2021 г.	август 2022 г.	изм.	сентябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.	изм.
26 Самарская область	244,5	269,6	10,3%	8,1%	8,0%	18,97	23,26	22,6%	40,09	46,58	16,2%	2,11	2,00	-5,2%
27 Республика Татарстан	240,9	285,6	18,6%	7,6%	6,9%	21,17	25,50	20,5%	42,15	50,31	19,4%	1,99	1,97	-0,9%
28 Ульяновская область	240,7	278,1	15,5%	7,7%	6,9%	17,47	20,25	15,9%	34,70	39,50	13,8%	1,99	1,95	-1,8%
29 Ленинградская область	249,8	302,0	20,9%	7,5%	5,3%	26,33	29,33	11,4%	50,86	56,92	11,9%	1,93	1,94	0,4%
30 Тульская область	252,5	291,2	15,3%	7,8%	6,5%	22,53	24,25	7,6%	42,41	46,96	10,7%	1,88	1,94	2,9%
31 Пензенская область	246,2	291,2	18,3%	7,2%	6,2%	18,31	21,30	16,4%	34,53	41,12	19,1%	1,89	1,93	2,3%
32 Воронежская область	246,1	277,8	12,9%	7,6%	7,5%	19,33	22,89	18,4%	38,62	44,13	14,3%	2,00	1,93	-3,5%
33 Омская область	247,7	278,7	12,5%	8,0%	7,6%	21,69	23,32	7,5%	37,44	44,45	18,7%	1,73	1,91	10,4%
34 Чувашская Республика	245,3	288,6	17,7%	7,4%	6,4%	18,02	20,79	15,4%	33,15	39,61	19,5%	1,84	1,91	3,6%
35 Липецкая область	251,8	286,5	13,8%	7,5%	7,1%	19,05	23,27	22,1%	38,70	44,31	14,5%	2,03	1,90	-6,2%
36 Калужская область	254,8	291,4	14,4%	7,7%	6,8%	24,11	25,93	7,5%	44,39	49,19	10,8%	1,84	1,90	3,1%
37 Ярославская область	243,2	276,7	13,8%	7,6%	6,8%	18,55	23,65	27,5%	39,04	44,79	14,7%	2,10	1,89	-10,0%
38 Рязанская область	245,2	286,3	16,8%	7,6%	6,5%	19,70	23,02	16,9%	38,84	43,51	12,0%	1,97	1,89	-4,2%
39 Волгоградская область	243,5	285,0	17,0%	7,7%	6,6%	18,49	21,69	17,4%	36,28	40,89	12,7%	1,96	1,88	-4,0%
40 Саратовская область	246,1	279,8	13,7%	8,0%	7,6%	18,80	22,22	18,2%	35,97	41,54	15,5%	1,91	1,87	-2,3%
41 Ростовская область	243,9	280,4	15,0%	7,7%	7,2%	20,35	23,32	14,6%	37,01	43,33	17,1%	1,82	1,86	2,2%
42 Брянская область	250,9	276,2	10,1%	7,6%	6,8%	19,73	21,48	8,9%	34,40	39,43	14,6%	1,74	1,84	5,3%
43 Краснодарский край	259,8	310,4	19,5%	8,2%	5,8%	25,28	26,76	5,9%	38,86	47,23	21,5%	1,54	1,76	14,8%
44 Алтайский край	241,0	272,5	13,1%	7,8%	7,7%	17,93	21,20	18,3%	30,91	37,28	20,6%	1,72	1,76	2,0%
45 Новосибирская область	247,9	279,9	12,9%	7,8%	7,6%	23,19	28,16	21,4%	43,84	49,48	12,9%	1,89	1,76	-7,0%
46 Калининградская область	237,5	272,9	14,9%	7,7%	7,3%	22,47	25,94	15,4%	39,38	44,37	12,7%	1,75	1,71	-2,4%
47 Тверская область	250,8	282,5	12,6%	7,8%	7,1%	22,21	25,07	12,8%	38,12	42,61	11,8%	1,72	1,70	-0,9%
48 Ставропольский край	249,2	290,7	16,7%	7,9%	7,2%	20,16	23,85	18,3%	35,99	40,51	12,6%	1,79	1,70	-4,9%
49 Московская область	254,2	291,5	14,7%	7,8%	6,2%	36,39	38,90	6,9%	59,59	65,72	10,3%	1,64	1,69	3,2%
50 Нижегородская область	241,9	274,1	13,3%	7,8%	7,4%	21,49	25,67	19,5%	38,53	43,27	12,3%	1,79	1,69	-6,0%
Среднее по регионам выборки	244,9	277,8	13,4%	7,6%	6,9%	22,44	25,13	12,0%	45,60	52,44	15,0%	2,04	2,09	2,3%
Российская Федерация	246,8	281,3	14,0%	7,7%	6,7%	24,49	26,79	9,4%	52,36	59,91	14,4%	2,14	2,24	4,6%

© 2022 ООО «НКР»
Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее — ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).