
Взаимное влияние развития рынков ипотечного кредитования, продажи и аренды жилья в Санкт-Петербурге

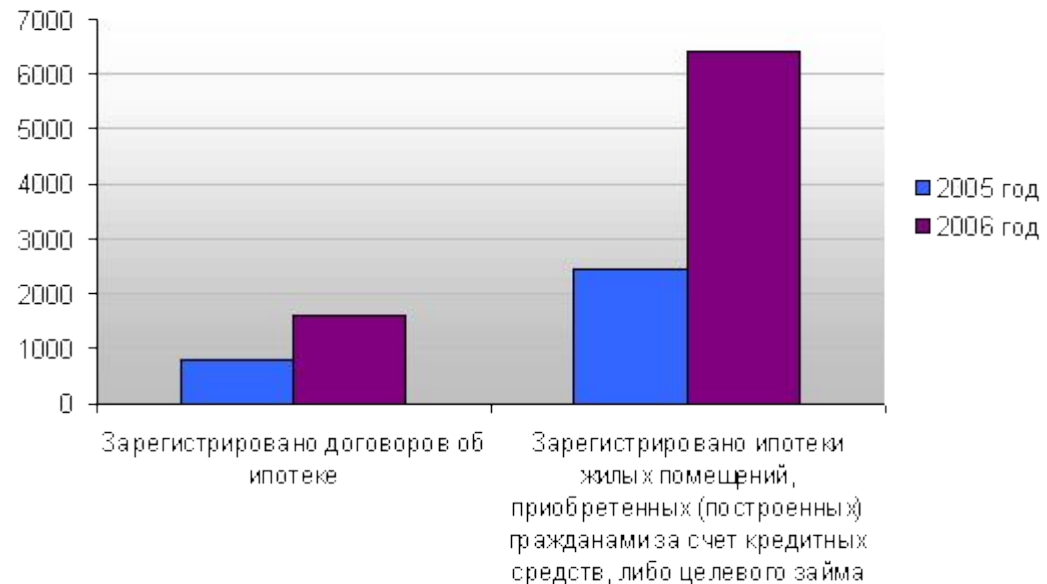
Аналитический отдел
Группы Компаний
Бюллетень Недвижимости
Санкт-Петербург, 2007 г.



группа компаний
Бюллетень
недвижимости

Ипотечное кредитование в Санкт-Петербурге в 2006 году.

- По данным Санкт-Петербургского ипотечного агентства В 2006 году в Санкт-Петербурге было выдано около 11081 ипотечных кредитов на сумму 19.2 миллиарда рублей.
- Средний размер кредита составил около \$65000.
- В ГУ ФРС было зарегистрировано около 6300 ипотечных сделок



Состояние рынка и развитие ипотеки



Оценка влияния развития ипотеки на ценовую ситуацию

Всего сделок на вторичном рынке – 65277

Из них квартир - 55000

Из них по «обменной» схеме – 40000

Средняя цена квартиры в 2006 году - \$130000

Средний размер собственной доплаты при обмене - \$31000

Общий объем рынка – около \$ 3000 млн.

Объем ипотечных кредитов - \$ 400 млн

Объем «обменного» рынка - \$ 1200 млн

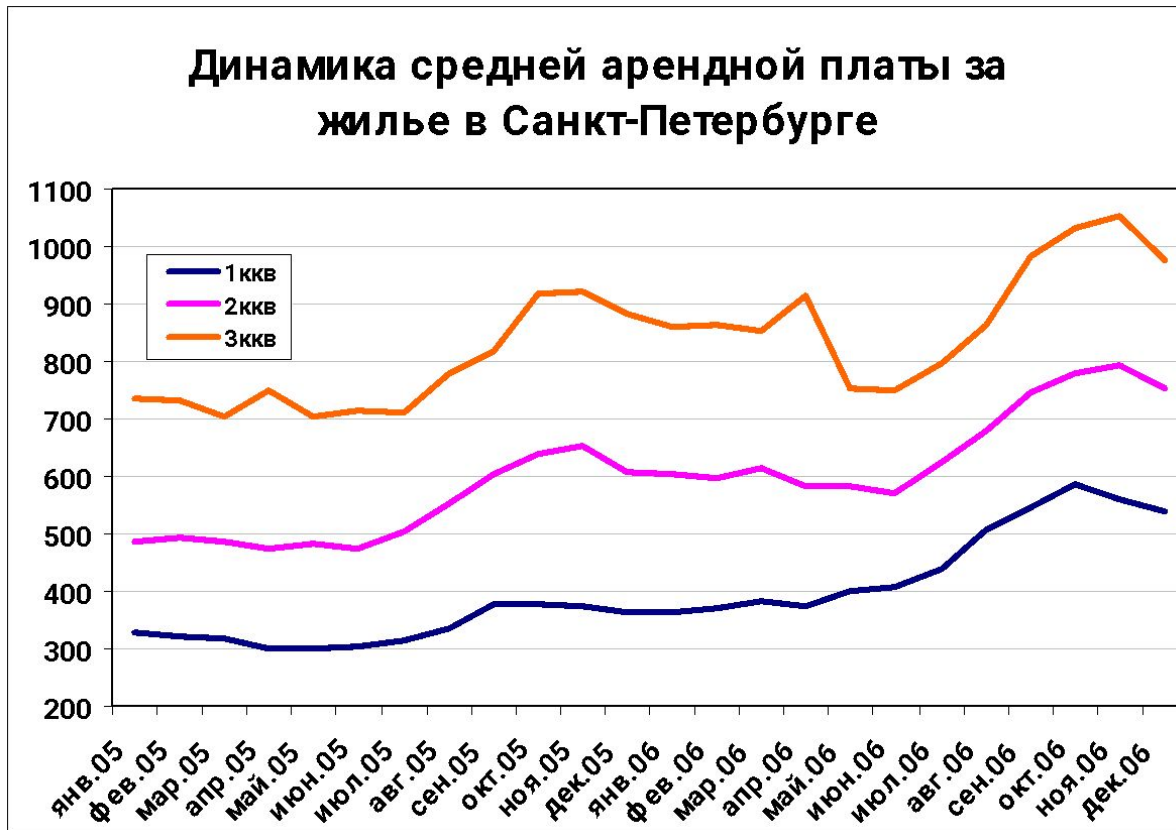
Объем «обменных» кредитов - \$ 300 млн или **40%**

На данном этапе развития кредитные деньги приводят к значительному увеличению цен на жилье

- Объем ипотечных кредитов, в первую очередь, увеличивает средний размер доплаты при «обменной» схеме приобретения жилья.
 - Так как большая часть кредитов участвует в «обменной» схеме – увеличение объема «обменного» рынка – 25-50%
 - При отсутствии существенного увеличения количества сделок увеличение размера доплаты ведет к пропорциональному увеличению цены квартир.
-

Рынок жилой аренды как альтернатива ипотеке

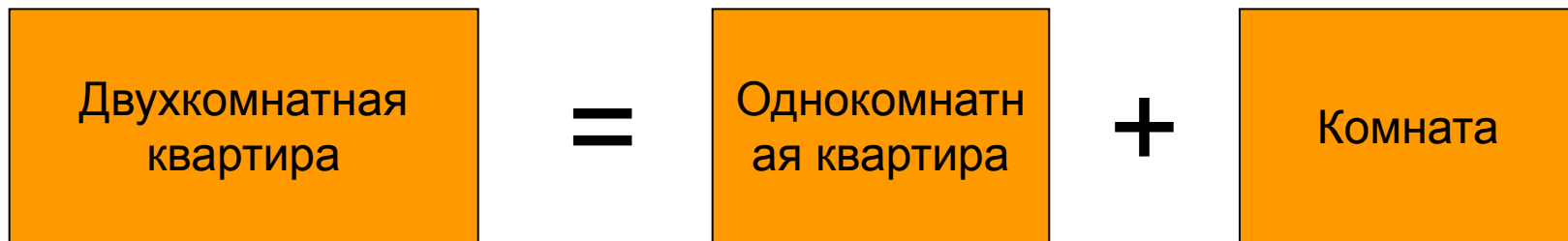
- За 2006 год на рынке аренды жилья рост цен составил 23-27%
- Доходность от сдачи квартир в аренду снизилась и достигла 5% в год.
- Соотношение арендной платы и ежемесячного платежа по ипотеке за аналогичную квартиру – $\frac{1}{2}$.



-
- Развитие ипотеки практически не повлияло на рынок аренды жилья.
 - Аренда жилья, в силу правовых ограничений – незащищенность арендатора, отсутствие регистрации – пока не может составить конкуренцию ипотеке.
 - Изменения в законодательстве и правовое регулирование арендных отношений могут существенно увеличить привлекательность аренды относительно ипотеки.
-

Квартира в ипотеку – безальтернативный способ сбережения капитала гражданами

- За последние 10 лет менялись цены, структура рынка, предпочтения покупателей. Квартира остается самым надежным способом сбережения капитала.
- За весь период наблюдения соотношение, приведенное ниже, не изменялось



THE END

2007 год. Группа «Компаний Бюллетень
Недвижимости»

WWW.BN.RU



группа компаний
Бюллетень
недвижимости
