

## Самые высокие риски просрочки ипотеки сегодня в Улан-Удэ, Кемерово, Рязани, Белгороде и Иркутске

Мониторинг, проводимый Финансовым университетом при Правительстве РФ с использованием данных социологических исследований, показал, что по состоянию на 4 квартал 2023 и январь нынешнего года 8,3% семей, проживающих в городах с населением более 250 тыс. человек, рассчитывают приобрести квартиру в течение ближайших 3–5 лет.

При этом самый высокий спрос на недвижимость имеется в Мурманске, Пензе, Саратове, Брянске, Воронеже, Тольятти, Архангельске, Сургуте, Орле, а также в Екатеринбурге – в этих городах отмечена самая высокая доля тех кто хотел бы приобрести квартиру в течение ближайших лет (см. Таблицу 1).

В 4 квартале 2023 и январе нынешнего года число потенциальных покупателей недвижимости сократилось на 7,8% по сравнению с 4 кварталом 2022 года. В то же время, несмотря на общее падение спроса, имеется ряд городов, где за последний год спрос на квартиры вырос. Это Якутск, Симферополь, Новороссийск, Владимир, Казань, Курск, Сочи, Владивосток и Краснодар (см. Таблицу 2).

В Улан-Удэ, Белгороде, Красноярске, Воронеже, Набережных Челнах, Туле, Орле, Пензе, Петрозаводске и Екатеринбурге спрос на квартиры остался на уровне прошлого года или снизился незначительно, в пределах погрешности расчетов.

Среднее число комнат, которые россияне хотели бы иметь в будущей квартире, составляет 1,57. Это практически точно соответствует желаемому среднему числу комнат по состоянию на 4 квартал 2022 года, однако несколько меньше пикового показателя в 1,63, зафиксированного летом 2021 года.

Самое большое число комнат в приобретаемой квартире хотели бы иметь жители Череповца, Магнитогорска, Твери, Ижевска, Мурманска, Новокузнецка, Липецка, Севастополя, Грозного и Барнаула (см. Таблицу 3).

Приемлемый бюджет, который готовы потратить сегодня россияне на приобретение квартиры, составляет 3,23 миллиона рублей. В 4 квартале 2022 года приемлемый бюджет составлял 3,12 миллиона рублей.

Как видно из Таблицы 4, самые большие суммы на приобретение квартиры готовы потратить жители Архангельска, Владикавказа, Мурманска, Владивостока, Ставрополя, Махачкалы, Саранска, Челябинска, Новороссийска, Сочи, Москвы и области, Санкт-Петербурга и области, а также Севастополя.

Сегодня 53% потенциальных покупателей недвижимости хотели бы привлечь ипотечный кредит для приобретения жилья. Их доля мало изменилась по сравнению с показателями 4 квартала 2022 года. Средний размер возможной ипотеки составляет сегодня 4,3 миллиона рублей. В конце 2022 года сумма возможного ипотечного кредита его размер был равен 3,9 миллионов рублей.

Самые большие суммы ипотечного кредита, который хотели бы взять россияне для приобретения квартир, отмечены в следующих городах: Кемерово, Томск, Махачкала, Москва и область, Сочи, Казань, Ульяновск, Тула, Красноярск и Воронеж (см. Таблицу 5).

Средний приемлемый срок ипотечного кредита составляет сегодня 16,7 года. В 4 квартале 2022 года он был несколько ниже—15,5 года. Среди городов, относительно которых имеется

репрезентативная статистика, наибольшие приемлемые сроки ипотечного кредита отмеченные в Ижевске, Ставрополе, Иркутске, Казани и Новосибирске (см. Таблицу 6).

Исследование пока не выявило роста риска просрочки ипотечных кредитов. Их числа тех, кто уже взял ипотеку, испытывают проблемы с его обслуживанием менее 5% семей. В то же время не исследование выявило ряд городов, где риски просрочки ипотечных кредитов за последний год значительно выросли. Это (в порядке убывания рисков)

- Улан-Удэ,
- Кемерово,
- Рязань,
- Белгород,
- Иркутск,
- Владимир,
- Краснодар,
- Тольятти,
- Нижний Тагил,
- Чита,
- Новороссийск,
- Красноярск,
- Челябинск,
- Волгоград,
- Томск,
- Саратов,
- Уфа,
- Сургут,
- Курск,
- Тула,
- Орёл,
- Стерлитамак,
- Тюмень,
- Москва и МО,
- Оренбург,
- Севастополь.

---

Руководитель проекта  
Директор Института  
социально-экономических исследований  
Финансового университета  
при Правительстве РФ, д.э.н.  
Алексей Зубец  
[ANZubets@fa.ru](mailto:ANZubets@fa.ru)

Таблица 1. Доля жителей, намеренных приобрести квартиру в течение ближайших 3–5 лет

Архангельск	9,8%	Новороссийск	6,4%
Астрахань	5,8%	Новосибирск	8,4%
Барнаул	7,7%	Омск	9,2%
Белгород	8,7%	Орёл	9,7%
Брянск	10,1%	Оренбург	7,7%
Владивосток	6,3%	Пенза	10,9%
Владикавказ	5,3%	Пермь	8,1%
Владимир	8,9%	Петрозаводск	7,3%
Волгоград	8,8%	Ростов-на-Дону	5,9%
Волжский	7,7%	Рязань	9,1%
Вологда	9,1%	Самара	8,7%
Воронеж	9,9%	Санкт-Петербург и ЛО	7,9%
Грозный	7,4%	Саранск	9,6%
Екатеринбург	9,7%	Саратов	10,2%
Иваново	8,9%	Севастополь	8,4%
Ижевск	6,7%	Симферополь	7,7%
Иркутск	7,5%	Смоленск	9,1%
Йошкар-Ола	7,3%	Сочи	8,2%
Казань	6,6%	Ставрополь	6,6%
Калининград	8,0%	Стерлитамак	7,4%
Калуга	9,0%	Сургут	9,7%
Кемерово	8,5%	Тамбов	8,5%
Киров	8,2%	Тверь	8,5%
Кострома	8,1%	Тольятти	9,8%
Краснодар	6,1%	Томск	7,7%
Красноярск	9,2%	Тула	8,7%
Курган	8,7%	Тюмень	8,1%
Курск	9,7%	Улан-Удэ	6,4%
Липецк	9,0%	Ульяновск	8,8%
Магнитогорск	6,8%	Уфа	6,7%
Махачкала	3,8%	Хабаровск	9,3%
Москва и МО	8,4%	Чебоксары	9,2%
Мурманск	12,4%	Челябинск	8,6%
Набережные Челны	6,5%	Череповец	8,0%
Нижевартовск	9,6%	Чита	7,8%
Нижний Новгород	9,5%	Якутск	4,1%
Нижний Тагил	8,8%	Ярославль	8,3%
Новокузнецк	8,7%		

Таблица 2. Прирост спроса на квартиры в 4 квартале 2023 и январе нынешнего года по сравнению с 4 кварталом 2022 года.

Архангельск	-17,7%	Новороссийск	5,4%
Астрахань	-12,1%	Новосибирск	-6,3%
Барнаул	-12,8%	Омск	-9,1%
Белгород	0,1%	Орёл	-1,8%
Брянск	-8,1%	Оренбург	-6,1%
Владивосток	2,5%	Пенза	-1,9%
Владикавказ	-3,1%	Пермь	-13,9%
Владимир	5,2%	Петрозаводск	-2,2%
Волгоград	-5,2%	Ростов-на-Дону	-3,6%
Волжский	-12,9%	Рязань	-11,3%
Вологда	-17,5%	Самара	-6,2%
Воронеж	-1,0%	Санкт-Петербург и ЛО	-5,7%
Грозный	-11,0%	Саранск	-7,8%
Екатеринбург	-2,3%	Саратов	-13,5%
Иваново	-8,9%	Севастополь	-12,9%
Ижевск	-11,0%	Симферополь	11,0%
Иркутск	-2,5%	Смоленск	-8,6%
Йошкар-Ола	-14,8%	Сочи	2,8%
Казань	3,6%	Ставрополь	-7,2%
Калининград	-7,2%	Стерлитамак	-17,8%
Калуга	-13,8%	Сургут	-19,0%
Кемерово	-13,6%	Тамбов	-9,6%
Киров	-8,6%	Тверь	-7,5%
Кострома	-3,9%	Тольятти	-5,3%
Краснодар	1,0%	Томск	-8,3%
Красноярск	-0,2%	Тула	-1,7%
Курган	-15,5%	Тюмень	-4,5%
Курск	3,3%	Улан-Удэ	0,3%
Липецк	-11,1%	Ульяновск	-9,3%
Магнитогорск	-21,3%	Уфа	-6,8%
Махачкала	-14,2%	Хабаровск	-12,0%
Москва и МО	-6,4%	Чебоксары	-20,2%
Мурманск	-6,5%	Челябинск	-9,1%
Набережные Челны	-1,6%	Череповец	-3,6%
Нижневартовск	-8,1%	Чита	-7,0%
Нижний Новгород	-6,9%	Якутск	24,2%
Нижний Тагил	-9,8%	Ярославль	-9,6%
Новокузнецк	-13,8%		

Таблица 3. Среднее число комнат в желаемой квартире по городам, где проводились исследования

Архангельск	1,58	Новороссийск	1,51
Астрахань	1,53	Новосибирск	1,63
Барнаул	1,67	Омск	1,53
Белгород	1,61	Орёл	1,57
Брянск	1,64	Оренбург	1,57
Владивосток	1,50	Пенза	1,52
Владикавказ	1,55	Пермь	1,57
Владимир	1,58	Петрозаводск	1,58
Волгоград	1,67	Ростов-на-Дону	1,59
Волжский	1,53	Рязань	1,49
Вологда	1,54	Самара	1,55
Воронеж	1,58	Санкт-Петербург и ЛО	1,60
Грозный	1,67	Саранск	1,51
Екатеринбург	1,60	Саратов	1,60
Иваново	1,59	Севастополь	1,69
Ижевск	1,71	Симферополь	1,57
Иркутск	1,61	Смоленск	1,56
Йошкар-Ола	1,58	Сочи	1,48
Казань	1,62	Ставрополь	1,56
Калининград	1,55	Стерлитамак	1,49
Калуга	1,54	Сургут	1,60
Кемерово	1,57	Тамбов	1,46
Киров	1,41	Тверь	1,72
Кострома	1,57	Тольятти	1,57
Краснодар	1,53	Томск	1,65
Красноярск	1,64	Тула	1,55
Курган	1,53	Тюмень	1,52
Курск	1,63	Улан-Удэ	1,67
Липецк	1,69	Ульяновск	1,66
Магнитогорск	1,73	Уфа	1,64
Махачкала	1,60	Хабаровск	1,57
Москва и МО	1,61	Чебоксары	1,46
Мурманск	1,70	Челябинск	1,59
Набережные Челны	1,67	Череповец	1,76
Нижевартовск	1,54	Чита	1,58
Нижний Новгород	1,60	Якутск	1,53
Нижний Тагил	1,57	Ярославль	1,57
Новокузнецк	1,69		

Таблица 4. Приемлемые бюджеты на приобретение квартиры по городам, относительно которых имеется репрезентативная статистика

Архангельск	5,5	Оренбург	3,3
Астрахань	2,7	Пенза	2,9
Барнаул	2,8	Пермь	3,4
Белгород	3,2	Россия	3,3
Брянск	3,2	Ростов-на-Дону	2,8
Владивосток	4,3	Рязань	1,6
Владикавказ	4,4	Самара	2,7
Владимир	3,3	Санкт-Петербург и ЛО	3,7
Волгоград	2,5	Саранск	3,9
Вологда	3,2	Саратов	2,9
Воронеж	3,2	Севастополь	3,6
Екатеринбург	3,1	Симферополь	3,3
Иркутск	2,9	Смоленск	2,4
Казань	3,4	Сочи	3,8
Калининград	3,5	Ставрополь	4,2
Калуга	2,4	Сургут	3,6
Кемерово	2,6	Тамбов	3,4
Киров	2,5	Тверь	2,9
Кострома	2,8	Тольятти	3,3
Краснодар	3,2	Томск	3,2
Красноярск	3,2	Тула	2,6
Курск	2,7	Тюмень	3,4
Липецк	3,2	Улан-Удэ	2,8
Махачкала	4,1	Ульяновск	3,0
Москва и МО	3,7	Уфа	3,6
Мурманск	4,3	Хабаровск	3,4
Набережные Челны	3,2	Чебоксары	2,9
Нижний Новгород	3,0	Челябинск	3,9
Новороссийск	3,9	Череповец	3,6
Новосибирск	3,0	Чита	3,2
Омск	3,0	Ярославль	2,5
Орёл	3,0		

Таблица 5. Размер ипотечного кредита, который хотели бы взять потенциальные покупатели квартир по городам, относительно которых имеются репрезентативная статистика

Астрахань	4,1	Новосибирск	3,9
Барнаул	4,1	Омск	4,5
Брянск	3,2	Пенза	3,7
Владивосток	3,6	Пермь	3,4
Владимир	3,9	Россия	3,9
Волгоград	4,5	Ростов-на-Дону	3,2
Воронеж	4,5	Рязань	4,3
Екатеринбург	4,3	Самара	4,3
Ижевск	2,9	Санкт-Петербург и ЛО	4,4
Иркутск	4,1	Саратов	3,1
Казань	5,0	Симферополь	3,4
Калининград	3,7	Смоленск	2,9
Калуга	3,2	Сочи	5,0
Кемерово	5,6	Ставрополь	3,9
Киров	2,7	Тамбов	3,9
Краснодар	3,4	Томск	5,4
Красноярск	4,6	Тула	4,6
Курск	4,3	Тюмень	3,2
Липецк	2,3	Ульяновск	5,5
Магнитогорск	2,7	Уфа	3,6
Махачкала	5,2	Хабаровск	3,5
Москва и МО	5,2	Челябинск	3,3
Набережные Челны	4,4	Чита	4,4
Нижневартовск	3,5	Якутск	2,6
Нижний Новгород	3,7	Ярославль	3,4

Таблица 6. Срок ипотечного кредита, на который рассчитывают потенциальные покупатели квартир по городам, относительно которых имеются репрезентативная статистика

Воронеж	18,1
Екатеринбург	14,8
Ижевск	20,2
Иркутск	19,4
Казань	19,1
Киров	14,3
Красноярск	14,2
Москва	16,9
Мурманск	12,0
Нижний Новгород	17,1
Новосибирск	18,3
Омск	18,2
Пермь	14,7
Россия	16,3
Ростов-на-Дону	16,7
Самара	15,7
Санкт-Петербург	17,2
Ставрополь	20,1
Тольятти	14,4
Челябинск	16,6