



АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

*Солодилов Дмитрий Геннадьевич,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород*

*Соловьева Наталья Евгеньевна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород*

E-mail: solovjeva@bsu.edu.ru

Аннотация. Данная статья посвящена развитию ипотечного жилищного кредитования в России. Рассмотрены основные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в современной России.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, жилая недвижимость, цена на недвижимость.

Ипотечное кредитование эффективно функционирует во всех странах с рыночной экономикой и является важным элементом их экономического и социального развития. В настоящее время в большинстве стран мира приобретение жилой недвижимости за счет кредитных средств является одним из главных способов решить жилищную проблему населения и важной сферой социально-экономической деятельности. Использование зарубежного опыта, показывает, что ипотечное кредитование является универсальным способом приобретения жилья, который способствует посредством повышения доступности жилья для основной части населения и снижает общественную напряженность и повышает рост благосостояния граждан. Также дает эффект стимулирования и эффективного функционирования жилищного строительства и смежных со строительством отраслей реального сектора экономики, активизирует работу банковской системы и фондового рынка, что способствует замедлению инфляционного процесса, а это направляет на повышение инвестиционной активности, а также социальной и экономической стабильности населения государства [4].

В настоящее время в России наблюдается рост объемов ипотечного кредитования, что свидетельствует об активном привлечении финансовых ресурсов в данную сферу. Так к концу 2018 года ставки начали расти: в ноябре средняя ставка по ипотеке была 9,52%. В декабре Центробанк обозначил тренд на рост ключевой ставки. В январе 2019 года ряд банков уже подняли ставки по ипотеке. Так, Сбербанк поднял ставки на 1-1,2%, ВТБ – на 0,6%, банк

«Открытие» – на 0,25%.[5].

Базовые ставки с начала 2019 года – первой половины января (на примере нескольких банков):

Сбербанк: на новостройки – от 10,5%; на вторичное жилье – 10,7%. Первоначальный взнос – от 15%. На ставки действуют различные надбавки.

ДОМ.РФ: на новостройки – от 9,9%; на вторичное жилье – от 10,25%. Первоначальный взнос – 15%.

Банк «Открытие»: на новостройки – от 9,8%; на вторичное жилье – от 9,8%. Первоначальный взнос – от 40%.

Банк «ВТБ»: на новостройки – от 10,1%; на вторичное жилье – от 10,1%. Первоначальный взнос – от 10%

Можно отметить, что повышение ставки на 0,5 – 1% практически не повлияет на спрос: ипотека все равно остается единственным способом улучшения жилищных условий для большинства россиян. Однако данное повышение так же влияет на повышение цен на жилую недвижимость.

Риэлторы, компании занимающиеся недвижимостью планируют к снижению спроса на покупку квартир. Поэтому первые категории граждан семьи с детьми, государство будет поддерживать с выплатой ипотечных кредитов. Кроме этого, готовится новая программа субсидирования ипотеки. По пессимистичным прогнозам увеличение цен на жилье может достигнуть 20%, по оптимистичным – 5-7%. В обоих случаях лучше закрепить действующие условия. Следовательно, выгоднее оформлять ипотеку с первоначальным взносом. Такой банковский продукт как «рефинансирование», не пропал с рынка и вновь может стать актуальным, если тренд на увеличение ставок изменится. Так, сейчас вы взяли ипотеку, а в дальнейшем воспользоваться услугой рефинансирования, чтобы снизить нагрузку по выплате ипотечного кредита.

Прошедший 2018 год стал для строительного рынка переломным: вступившая в силу 1 июля новая редакция 214-ФЗ и принятые в конце декабря поправки о переходе на эскроу-счета сделали менее рискованным для приобретения имущества.

Весь 2018 год рынок первичной недвижимости находился в растущем состоянии. Застройщики активно выводили в продажу уже имеющиеся объекты и скупали все подходящие земельные участки для новых проектов. Нервозность компаний передалась и их клиентам. В некотором смысле повторилась история кризисного периода 2014-2015 гг. Тогда, из-за валютных скачков, покупатели боялись потерять деньги и вкладывались в недвижимость. В 2018, опасаясь грядущего повышения стоимости жилья, квартиры разбирались не менее активно.

На формирование цены повлиял не только спрос, но и дефицит предложения: ввод нового жилья в 2018 году снизился на 7,2 млн. м², а это почти минус 10% к 2017 г. На данный момент времени застройщики восстановить объемы не смогли на фоне Федерального закона № 214 и неясной ситуации с ипотечной ставкой [1].

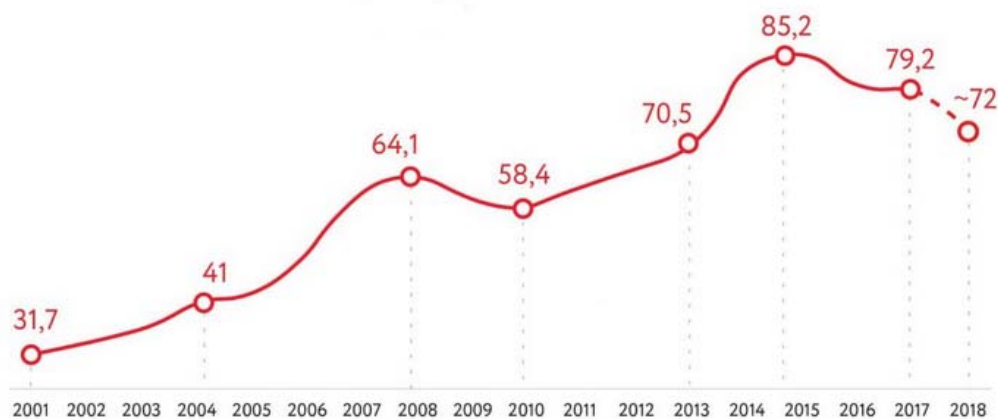


Рис. 1 Объем ввода нового жилья в РФ млн./м²

Основным эффектом роста приобретения стало снижение ставки и отсутствие мер к программам ипотеки со взносом менее 20%. Валютные риски в конце года дополнительно подхлестнули рынок ипотеки и недвижимости.

Ситуация на рынке недвижимости сильно зависит от коммерческих банков. Ипотечная ставка постоянно то снижается то повышается. На этом фоне граждане России за год взяли жилищных кредитов на 870 млрд. рублей (+43%) больше прошлогоднего показателя [2].

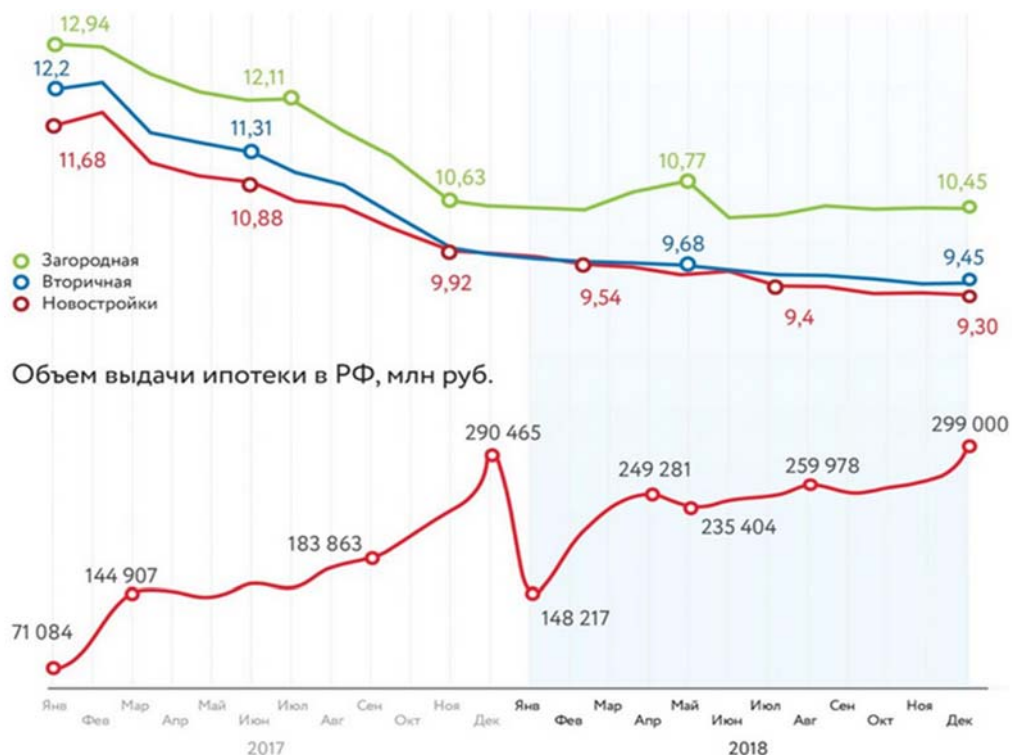


Рис. 2 Динамика одобренной ипотечной ставки, %
Источник данных: Росстат, компания «Этажи»

Таблица 1

Топ-10 регионов России по ценам на квартиру

Регион	Февраль 2019	Март 2019	Отклонение ±
Лидеры по росту цен на квартиру			
Республика Алтай	43829	45046	+2,8%
Владимирская обл.	47436	48489	+2,2%
Амурская обл.	60315	61643	+2,2%
Ленинградская обл.	56494	57565	+1,9%
Магаданская обл.	53362	54348	+1,8%;
Московская обл.	82475	83955	+1,8%
Иркутская обл.	51238	52080	+1,6%
Удмуртия	47353	48053	+1,5%
Бурятия	49366	50069	+1,4%
Тюменская обл.	62135	63009	+1,4%
С наибольшим снижением цен на квартиру			
Кабардино-Балкария	43018	42773	-0,6%
Еврейская АО	39818	39595	-0,6%
Северная Осетия	42056	41842	-0,5%
Астраханская обл.	40381	40212	-0,4%
Карачаево-Черкесия	44854	44718	-0,3%
Коми	50668	50556	-0,2%
Мордовия	44740	44677	-0,1%
Крым	84419	84344	-0,1%
Карелия	48038	48077	+0,1%
Брянская обл.	36953	36984	+0,1%

Средневзвешенная ставка по ипотеке в 2018 году составила порядка 9,5% годовых. Данный фактор позволил реализовать отложенный спрос населения на приобретение жилья. Государство разработало финансовый инструмент - работы с данной проблемой – это ипотека с господдержкой, которая позволит сократить ставку до минимально допустимой 11-12% и поддержит

застройщиков. Однако все это не решает проблему достижения плановых показателей по вводу жилья и ключевой ставке по ипотеке, (указ Президента РФ №204 от 07.05.2018 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»), а именно: необходимо увеличить объемы строительства до 120 млн. кв.м. в год; снизить ставку по ипотеке до 8%.

Все это недостижимо при текущих темпах реализации программ.

В 2019 году из государственных мер поддержки остается: военная ипотека, ипотека с материнским капиталом; программа «Молодая семья», социальная ипотека, семейная ипотека [3]. Льготная ипотека распространяется только на новостройки от застройщика. Поэтому необходимы новые условия субсидирования ипотеки в 2019 такие как:

1. Зафиксировать льготную ставку в 6% на весь срок.

2. Обязать все банки рефинансировать действующие ипотеки под 6% минимум.

3. Разрешить приобретать по семейной ипотеке вторичное жилье.

Таким образом, данные меры смогут значительно поддержать развитие ипотечного кредитования в России.

Литература:

1. Федеральный закон от 1 июля 2018 г. № 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/news/1206332/> (дата обращения: 01.07.2019)
2. Агентство недвижимости «Этажи» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.etagi.com/news/analitika/ehtazhi-stali-agentstvom-nedvizhimosti-1-v-2-14922/> (дата обращения: 01.07.2019)
3. Калиничева Ю.А., Калинин А.А. Оценка состояния рынка ипотечного кредитования в РФ / Проблемы, перспективы и направления инновационного развития науки: сборник статей Международной научно-практической конференции (20 марта 2016 г. г. Курган). В 3 ч. Ч. 1. – Уфа: АЭТЕРНА, 2016. – С. 73-75.
4. Солодилов Д.Г. Дипломная работа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://bsu.antiplagiat.ru/report/source/7603?v=1&source=72341190740588989> (дата обращения: 01.07.2019)
5. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 01.07.2019)