

УДК 336.77(470)

**ГАСПАРЯН Армен Гагикович,**

магистрат

E-mail: [armesa2014@gmail.com](mailto:armesa2014@gmail.com)

Институт экономики и сервиса

ФГБОУ ВО «Уфимский государственный нефтяной  
технический университет», г. Уфа, Россия**ШАЙХУТДИНОВА Гульнара Флюровна,**

кандидат экономических наук, доцент

E-mail: [gula\\_sh@mail.ru](mailto:gula_sh@mail.ru)

Институт экономики и сервиса

ФГБОУ ВО «Уфимский государственный нефтяной  
технический университет», г. Уфа, Россия

## РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Цель научной работы — оценить состояние рынка жилищного строительства и фонда жилья в целом, а также уровень влияния на него сферы ипотечного кредитования. В работе используются методики анализа государственной статистики, информация, предоставленная государственной корпорацией ДОМ.РФ, материалы официальных сайтов ключевых банков, собственные прогнозы и расчеты анализируемой информации. В результате анализа проведена оценка состояния жилищного фонда, основных ипотечных продуктов, выделены ключевые направления развития рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования, а также основные условия доступности ипотечных займов: ужесточение требований к заемщикам для сохранения безопасности займов и их выплат, активное развитие государственных программ по субсидированию рыночной ставки для поддержания рынка жилищного строительства, рост объемов ввода в эксплуатацию жилья на протяжении ближайших 3–4 лет.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, ипотечное кредитование, процентная ставка, государство, банк.

**Для цитирования:** Гаспарян А. Г., Шайхутдинова Г. Ф. Роль ипотечного кредитования на рынке жилищного строительства // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2020. № 4 (49). С. 42–47. DOI: [10.47598/2078-9025-2020-4-49-42-47](https://doi.org/10.47598/2078-9025-2020-4-49-42-47)

Отрасли жилищного строительства всегда уделялось пристальное внимание со стороны государства на всем периоде развития государственной политики и экономики Российской Федерации. Обеспеченность населения жильем — социальная задача государства. Этот критерий позволяет оценить качество жизни граждан. Общий жилищный фонд России за 2000–2018 гг. вырос на треть — до 3,6 млрд м<sup>2</sup>. Важной особенностью является то, что 90 % жилищного фонда находится

в частной собственности граждан. Этот показатель один из самых высоких в мире. Обеспеченность жильем по Российской Федерации на конец 2019 г. составляет 26,3 м<sup>2</sup> в среднем на человека при минимально допустимом, согласно стандартам, размере квартиры 33 м<sup>2</sup>. Важным фактором является еще и состояние жилищного фонда, на сегодня средний возраст жилья в Российской Федерации составляет 37 лет, что позволяет говорить о необходимости не просто создания нового жилищного

фонда, но и обновлении имеющегося [4]. Яркий пример обновления жилищного фонда — действующая в Москве программа реновации, направленная на расселение и снос ветхого малоэтажного жилого фонда, построенного в 1957–1968 годы, и возведение на освободившейся территории новых кварталов. Основным показателем активности обновления жилищного фонда является объем ввода жилья в эксплуатацию. Исторического максимума показатель достиг в 2015 году, после чего показатели стали постепенно снижаться. На рисунке 1 представлена динамика ввода в эксплуатацию жилья, из которой видно, что с 2019 года объемы ввода жилья увеличиваются. В проекте государственного развития жилищной политики «Жилье и городская среда» намечен рост объемов жилищного строительства к 2024 году до 120 млн м<sup>2</sup> в год [2].

Чтобы к 2024 году объемы ввода в эксплуатацию жилья достигли нацеленных показателей, ежегодный прирост объемов вводимого жилья должен составлять в среднем 8,5 % к предыдущему году. Этого можно достичь, создав благоприятный инвестиционный климат для крупного и малого строительного бизнеса. Также этому будут способствовать активное привлечение банковского сектора к предоставлению кредитов для бизнеса и ипотечных кредитов населению и повышение уровня базовых показателей: уровня жизни, доходов населения и покупательской способности.

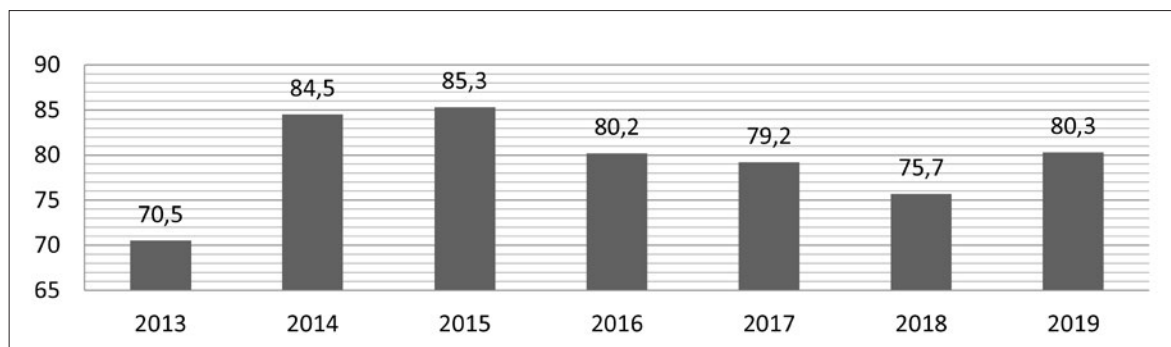
Весь объем вводимого в эксплуатацию жилья включает две основные категории: индивидуальные жилые дома, строящиеся населением самостоятельно (их доля во вводимой

в целом по стране площади за последние пять лет составила в среднем 40–45 %), и многоквартирные жилые дома от застройщиков (их доля составляет 55–60 %). Динамика строительства этих двух категорий жилья варьируется в разные исторические этапы и зависит от трендов в обществе, а также регионального развития. Например, есть регионы, где население в силу определенных условий предпочитает жить в частном секторе, а частное домостроение превышает объемы многоквартирной застройки.

Спрос на жилье зависит от уровня потребности в нем населения, реальных доходов и покупательской способности населения. Но особую роль играет доступность ипотечного кредитования. Так, более 50 % сделок за 2018–2020 год зарегистрированы с использованием ипотечных средств, что говорит о высоком спросе и потребности в ипотечных программах. По оценке ДОМ.РФ более 35 % ипотечного кредитования выдается на покупку строящегося жилья, что особенно важно именно для увеличения объема ввода жилья в эксплуатацию [3].

Доступность ипотечного кредитования повышает покупательскую способность населения. У ипотеки как банковского продукта есть два основных критерия доступности: первоначальный взнос и ставка (годовых). Сейчас на рынке видна следующая динамика ставки на готовое жилье (табл. 1).

Большинство экспертов выделяют процентную ставку по ипотеке в качестве основного критерия, но, как мы видим из данных таблицы 1, в доступности ипотеки на загородное жилье есть завышенный критерий по перво-



**Рисунок 1** — Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации за 2013–2020 гг.

**Таблица 1** — Актуальные критерии по ипотечным программам вторичной недвижимости (квартиры) и готовых загородных домов на октябрь 2020 года

Наименование банка	Квартиры		Готовые загородные дома	
	Ставка годовых, %	Первоначальный взнос, %	Ставка годовых, %	Первоначальный взнос, %
Сбербанк	9,2	15	9,2	15
ВТБ	8,9	20	9,5	9,3
ДОМ.РФ	9,3	20	30	40
РСХБ	8,8	15	11,75	15
УРАЛСИБ	8,99	15–20	11,45	50
ОТКРЫТИЕ	8	20	8,5	40

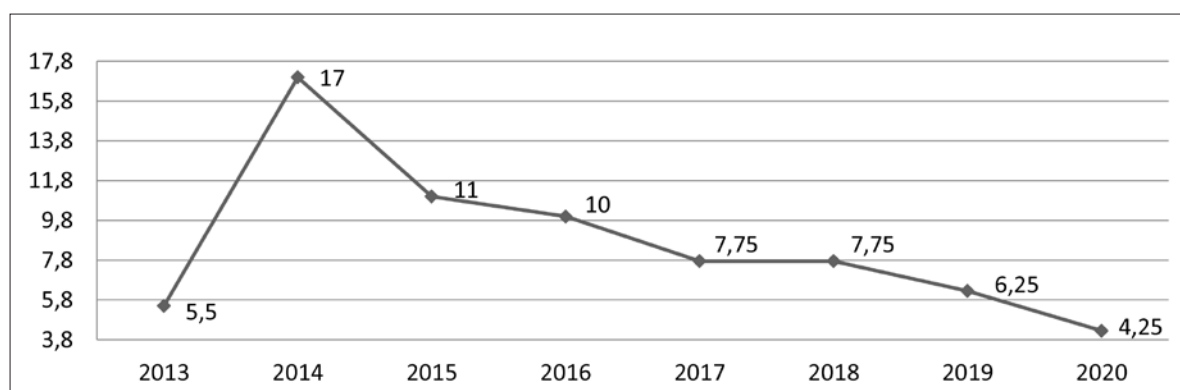
начальному взносу, а также видна более высокая ставка по самому кредиту, что ограничивает развитие этого направления для активного роста. В целом в загородной недвижимости представлены частное домостроение и небольшие компании, а рынок ипотечных кредитов в этой нише вообще не развит. Сейчас только Сбербанк предоставляет кредит на строительство дома, но критерии его доступности ограничены. Основным критерием определения рыночной ставки по ипотеке для банков является ключевая ставка Центрального Банка, от которой они и определяют свою доходность на долгосрочные кредиты.

На рисунке 2 показана динамика развития ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за долгосрочный период.

В целом ипотечное кредитование в Российской Федерации начало развиваться после вступления в силу федеральных законов от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

и сделок с ним» и от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Активно начал расти рынок ипотечного кредитования в России после вступления в силу с 1 января 2005 г. Жилищного кодекса Российской Федерации. До этого ипотечные займы в России предоставлялись, преимущественно, в валюте (долларах США) по ставке от 10 до 14 % годовых. С 2006 года кредитные организации начали отчитываться перед Банком России о предоставленных ипотечных жилищных кредитах. В начале 2006 г. средняя ставка в валюте составляла 11,8 %, а в рублях — 14,9 %.

В тот период времени объемы предоставленных ипотечных займов в валюте и рублях были сопоставимы: 25,4 млн руб. — в валюте и 30,9 млн — в рублях (45 % и 55 %, соответственно). Сейчас ипотечные кредиты в валюте не выдаются, так как признаны очень рискованными финансовым займом, а большинство действующих кредитов находятся на обжаловании в судебных инстанциях.

**Рисунок 2** — Динамика ключевой ставки Центрального Банка с 2013 по 2020 гг.

По решению Центрального Банка Российской Федерации от 16 декабря 2014 г. о росте ключевой ставки до 17 %, следом выросла рыночная ставка по ипотеке до 17–20 % годовых. Это максимальные ставки по ипотеке, зафиксированные в истории России. На сегодняшний день рынок ипотечного кредитования уже стабилизировался и средние ставки по первичному жилью составляют 8,4 % годовых, а по вторичному — 9,2 %.

Многие оправданно привязывают ключевую ставку к рыночной ставке, и как мы видим по динамике рынка за последние несколько лет, — это работает. Однако ценообразование по ипотечным ставкам и другим долгосрочным продуктам (как кредитам, так и депозитам) определяется банками также исходя от уровня доходности безрисковых инструментов, например, облигаций федерального займа, оценок кредитного риска, невозврата долгов, издержек, связанных с обслуживанием этих займов (табл. 2) [1].

Общий объем просроченной задолженности не более 1,7 % за последние 5 лет для всех действующих ипотечных займов является показателем не высокого риска. Так, например, в США по данным аналитического агентства Deloitte объем задолженности ипотечных кредитов от общего портфеля составляет 8,4 %, учитывая тот факт, что среднерыночная ставка по ипотеке в США 3,6 % годовых [3].

Поэтому к критериям доступности нужно относить не только ключевую или рыночную ставку ипотечного кредита, но и ряд других критериев:

- размер первоначального взноса (накопленных средств заемщика);

- официальное подтверждение своей платежеспособности;
- кредитный рейтинг и история заемщика.

Здесь очень тонкая грань, так как ограничения не должны создавать барьеров для доступности кредитов, как, например, завышенный первоначальный взнос на загородную недвижимость, но, в свою очередь, ипотека не должна оказаться доступна каждому, не имеющему возможности подтвердить свою платежеспособность, например, как это было в период экономического кризиса в США в 2008 году, когда ипотечный кредит можно было оформить без подтверждения своей платежеспособности и кредитного рейтинга.

В связи с тем, что банки не стали в след за понижением ключевой ставки понижать ставку по общим программам ипотечного кредитования, а наоборот — ужесточили требования к заемщикам, государство вынужденно субсидировать отдельные программы.

Дополнительными мерами со стороны государства для обеспечения доступности кредитов на покупку жилья стали государственные программы субсидирования процентной ставки именно в направлении покупки строящегося жилья. Это сделано для того, чтобы поддержать отрасль жилищного строительства, так как «стройка» является локомотивом развития связанных с ней блоков экономики: рынка производства строительных материалов, рынка финансовых услуг и ценных бумаг, рынка труда.

Реальными инструментами повышения активности отрасли жилищного строительства в период кризиса, связанного с коронавирусной инфекцией во всем мире, стали две основные программы:

**Таблица 2** — Объемы просроченных задолженностей по ипотечным займам

Год	Объем просроченной задолженности по ипотечным займам, показатель на конец II кв.	
	млн руб.	%
2020	7 966 054	0,94
2019	7 003 879	1,03
2018	5 757 288	1,24
2017	4 670 850	1,53
2016	4 181 546	1,7

1) «Семейная ипотека» — льготная программа ипотечного кредитования, запущенная в Российской Федерации в 2018 году, действует по сегодняшний день при рождении у клиента в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. второго или последующего ребенка. Льготная ставка 6% годовых на весь период ипотечного кредита при покупке жилья на первичном рынке от юридических лиц. Минимальная сумма первоначального взноса составляет 20% от стоимости недвижимости [5].

2) В 2020 году была введена программа льготного ипотечного кредитования на покупку жилья на первичном рынке от юридических лиц «Новостройки 2020». Минимальный размер первоначального взноса составляет 15% от стоимости недвижимости для всех граждан России до 1 июля 2021 г., что вызвало активный всплеск покупки жилья даже в кризисный период пандемии коронавирусной инфекции [5].

По данным бюро кредитных историй, объемы выдачи ипотечных кредитов в июле 2020 г. составили 320 млрд руб. — это на 53% больше, чем годом ранее. Если рассматривать в количественном показателе, то 129 000 — на 37% больше, чем в июле 2019 г. [5]. Этот показатель напрямую связан с понижением ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации до исторического минимума и для этого есть две основные причины:

1) Понижение ставок по депозитам в банках, в следствие чего граждане начали искать новые источники сохранения денежных средств в кризисный период. Для многих аль-

тернативой стали инвестиции в недвижимость, с большей доходностью — от 7 до 15% годовых. Дополнительным фактором стали изменения в системе проектного финансирования строительных объектов и переход на эскроу-счета, что повысило безопасность инвестиций в рынок жилья.

2) Рекордно низкая ставка по ипотеке на покупку жилья в новостройке по льготной ставке 6,5% годовых, что повысило спрос и обеспечило высокий уровень продаж на рынке первичного жилья, но, в свою очередь, вызвало рост цен на рынке вторичного жилья.

В целом рынок ипотечного кредитования имеет колоссальное влияние на институциональное развитие всей отрасли жилищного строительства, и результаты в виде роста объемов ввода в эксплуатацию жилья будут видны уже в ближайшие годы, так как цикл строительства объектов многоквартирных домов составляет с средним 3–4 года.

Таким образом, основными направлениями развития ипотечного кредитования являются:

- формирование условий доступности ипотечных займов путем сохранения низкой ключевой ставки, понижения требований к ипотечным займам;
- ужесточение требований к заемщикам для сохранения безопасности займов и их выплат;
- активное развитие государственных программ по субсидированию рыночной ставки для поддержания рынка жилищного строительства;
- рост объемов ввода в эксплуатацию жилья на протяжении ближайших 3–4 лет.

### Литература

[1] Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации [Электронный ресурс]. — URL: [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_v\\_rossii/ipoteka\\_statitiska/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/) (дата обращения: 15.08.2020).

[2] *Иваницкая И. П., Яковлев А. Е.* Введение в экономическую недвижимость : учеб. пособ. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Конкурс, 2010. — 240 с.

[3] Информационно-новостное агентство «РИА НОВОСТИ» [Электронный ресурс]. — URL: [ria.ru](http://ria.ru) (дата обращения: 15.08.2020).

[4] Информационный ресурс государственной статистики [Электронный ресурс]. — URL: <http://old.gks.ru/> (дата обращения: 15.08.2020).

[5] Отчетность государственной корпорации ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. — URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 15.08.2020).

**GASPARYAN Armen,**

Master Student

E-mail: [armesa2014@gmail.com](mailto:armesa2014@gmail.com)

Institute of Economics and Service

Ufa State Oil Technical University, Ufa, Russia

**SHAIKHUTDINOVA Gulnara,**

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

E-mail: [gula\\_sh@mail.ru](mailto:gula_sh@mail.ru)

Institute of Economics and Service

Ufa State Oil Technical University, Ufa, Russia

## ROLE OF MORTGAGE LOANING IN THE HOUSING MARKET

*The purpose of the scientific work is to assess the state of the housing construction market and the housing fund as a whole, as well as the level of influence of the mortgage lending sphere on it. The work uses mainly methods of analysis of government statistics, information provided by the State Corporation DOM.RF, the official sites of key banks, own forecasts and calculations of the analyzed information. On the fact of the analysis made an assessment of the housing stock, the main mortgage products, identified the main directions of development of the market for housing construction and stream lending. Highlighted the main formation of conditions for the availability of mortgage loans, stricter requirements for borrowers to maintain the safety of loans and their payments, the active development of government programs to subsidize the market rate to support the market of housing construction, the growth of commissioning of housing over the next 3–4 years.*

**Key words:** housing, interest rate, construction, government, banks, period, houses).

**For citation:** Gasparyan A., Shaikhutdinova G. Role of mortgage loaning in the housing market // Bulletin of the BIST (Bashkir Institute of Social Technologies). 2020. No. 4 (49). Pp. 42–47. DOI: 10.47598/2078-9025-2020-4-49-42-47

### References

[1] Analiticheskij Centr po ipotechnomu kreditovaniyu i sek`yuritzacii [Analytical Center for Mortgage Lending and Securitization] [Electronic resource]. — URL: [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_v\\_rossii/ipoteka\\_statitiska/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/) (date of the application: August 15, 2020).

[2] Ivanitskaya I. P., Yakovlev A. E. Vvedenie v e`konomicheskuyu nedvizhimost` : ucheb. posob. — 2-e izd., pererab. i dop [Introduction to Economic Real Estate : a tutorial. — 2<sup>nd</sup> ed., rev. and add.]. — Moscow : Competition, 2010. — 240 p.

[3] Informacionno-novostnoe agentstvo "RIA NOVOSTI" [Information and News Agency "RIA NOVOSTI"] [Electronic resource]. — URL: [ria.ru](http://ria.ru) (date of the application: August 15, 2020).

[4] Informacionnyi resurs gosudarstvennoj statistiki [Information Resource of State Statistics] [Electronic resource]. — URL: <http://old.gks.ru/> (date of the application: August 15, 2020).

[5] Otchetnost` gosudarstvennoj korporacii DOM.RF [Reporting of the State Corporation DOM.RF] [Electronic resource]. — URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai> (date of the application: August 15, 2020).