

Научная статья

Original article

УДК 336.02

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_6_308

**ОСОБЕННОСТИ, ДИНАМИКА И ПЕРСПЕКТИВЫ ЛЬГОТНОГО
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ
FEATURES, DYNAMICS AND PROSPECTS OF PREFERENTIAL
MORTGAGE LENDING IN RUSSIA**



Шейхова Марина Сергеевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и товароведения, ФГБОУ ВО Донской государственной аграрный университет, посёлок Персиановский, E-mail: marina_sheykhova@mail.ru

Сафонова Светлана Геннадиевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и товароведения, ФГБОУ ВО Донской государственной аграрный университет, посёлок Персиановский, E-mail: Svet_lana2808@mail.ru

Sheykhova Marina Sergeevna, Candidate of Economics, Associate Professor of the Departments of Economics and Commodity Science, Don State Agrarian University, the village of Persianovsky, E-mail: marina_sheykhova@mail.ru

Safonova Svetlana Gennadievna, Candidate of Economics, Associate Professor of the Departments of Economics and Commodity Science, Don State Agrarian University, the village of Persianovsky, E-mail: Svet_lana2808@mail.ru

Аннотация. Ипотечное кредитования в современных условиях является одним из важных инструментов, используемых для решения острого жилищного вопроса. В статье рассматривается современный рынок

ипотечного (жилищного) кредитования. Приводятся актуальные статистические данные по ипотечному рынку, объему и количеству выданных ипотечных кредитов, процентных ставках по ипотеке.

Исследована зависимость между динамикой изменения ключевой ставки ЦБ РФ с 2019 по 2023 г. и объемом ипотечного кредитования. Приведены данные о средней стоимости 1 кв. м на рынке жилья в разрезе федеральных округов Российской Федерации в динамике.

Выделяются основные особенности рынка ипотечного кредитования в России. Рассматриваются ключевые изменения в текущем году на рынке ипотечного кредитования и перспективы развития рынка ипотечного кредитования.

Abstract. Mortgage lending in modern conditions is one of the important tools used to solve the acute housing issue. The article examines the modern mortgage (housing) lending market. The current statistical data on the mortgage market, the volume and number of mortgage loans issued, and mortgage interest rates are provided.

The dependence between the dynamics of changes in the key rate of the Central Bank of the Russian Federation from 2019 to 2023 and the volume of mortgage lending is investigated. The data on the average cost of 1 sq. m. are given. m in the housing market by federal districts of the Russian Federation in dynamics.

The main features of the mortgage lending market in Russia are highlighted. The key changes in the mortgage lending market this year and the prospects for the development of the mortgage lending market are considered.

Ключевые слова: ипотека, ключевая ставка, рынок недвижимости, льготные программы, государство, жилье

Keywords: mortgage, key rate, real estate market, preferential programs, government, housing

Ключевой проблемой при разработке и реализации жилищной политики является обеспечение доступности жилья для граждан. В современных условиях ипотечное кредитование населения является одним из перспективных направлений банковского кредитования и важным инструментом решения острого жилищного вопроса, способствуя тем самым повышению качества жизни россиян.

Льготная ипотека является распространенной мерой поддержки граждан, нуждающихся в жилье. Она предназначена для определенных категорий граждан и способствует улучшению их жилищных условий.

В России существует ряд льготных ипотечных программ, в которые ежегодно вносятся изменения. В 2023 году эти изменения касаются изменения ставки по программе льготного кредитования новостроек (она была увеличена с 7% до 8%), отмены повторного и многократного использования льгот (предоставляется один кредит в одни руки, а не два кредита на две квартиры сразу), а также изменение размера первоначального взноса по льготным программам (20%). Вторая половина 2023 года также оказалась насыщенной в части ипотечных кредитов. Так, ключевая ставка с 7,5% в июле переросла в 16% к декабрю 2023 года.

В связи с вышеперечисленными изменениями существует множество мнений о том, как будет складываться ситуация с ипотекой в России в 2024 году, стоит ли покупать жильё в этом году, будут ли существовать программы льготной ипотеки. Особенности ипотечного кредитования, его динамика и перспективы будут рассмотрены в работе.

Рассмотрим немаловажный показатель в исследовании рынка ипотечного кредитования – ключевую ставку Центрального Банка Российской Федерации. Как и на любые формы кредита, ключевая ставка оказывает влияние на ипотечные кредиты. Здесь зависимость простая: чем выше ключевая ставка, тем дороже жилищные кредиты.

С помощью ключевой ставки государство регулирует денежно-кредитную политику. На рисунке 1 представлена динамика изменения ключевой ставки за последние пять лет.

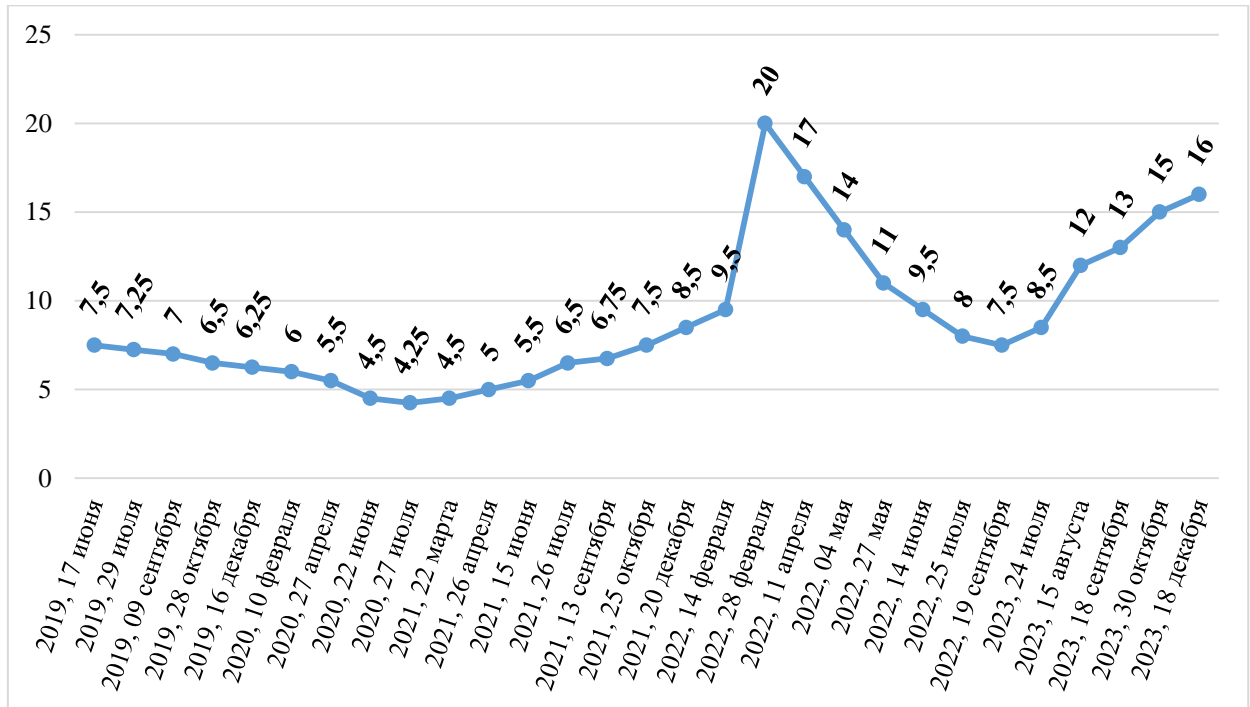


Рисунок 1. Динамика изменения ключевой ставки ЦБ РФ с 2019 по 2023 г., %

Например, в 2021 году отмечалась рекордно низкая ставка - всего 4,25%. В этот период произошел ипотечный бум в России. А в феврале 2022 года ключевая ставка достигла 20%, что практически парализовало рынок жилья, так как желающих оформить ипотеку под высокий процент (20% годовых и выше) было мало.

Таким образом, уровень ключевой ставки напрямую влияет на рынок ипотечного кредитования. С помощью повышения ставки государство может затормозить ипотеку, уменьшив доступность жилья. Вслед за этим упадет и спрос на недвижимость. И наоборот.

На рисунке 2 изображен график, который отражает динамику объема ипотечных (жилищных) кредитов начиная с 2021 года и заканчивая 2023 годом.

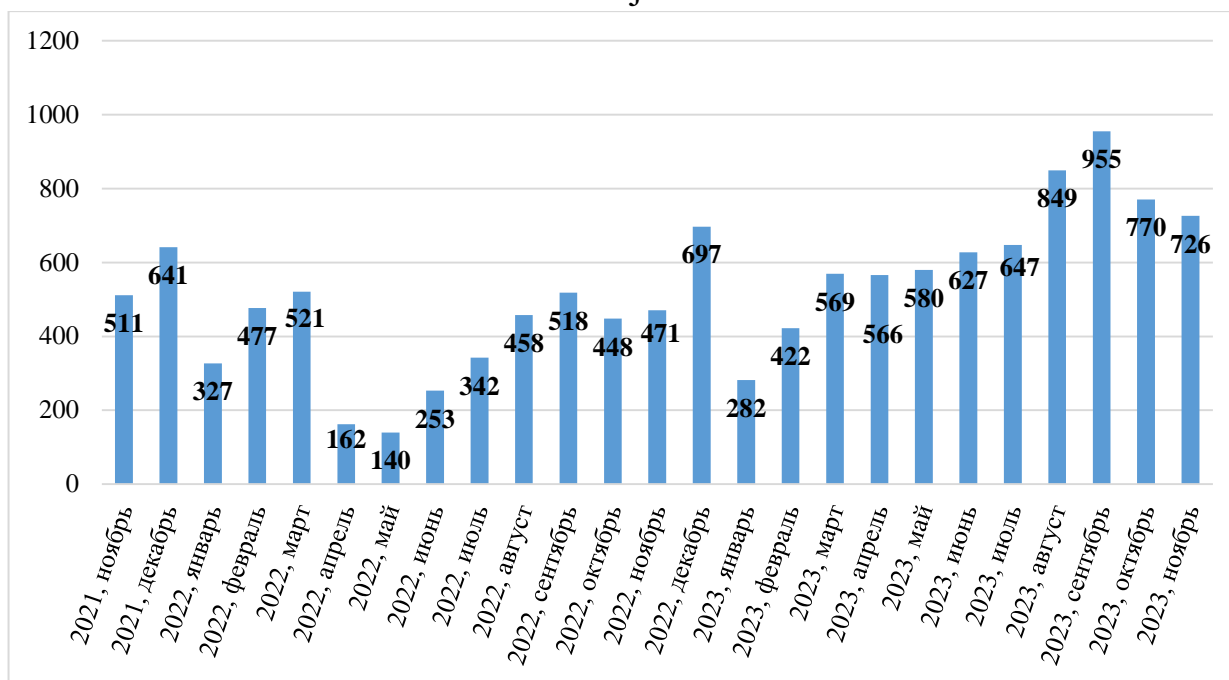


Рисунок 2 . Динамика объема ИЖК, млрд рублей

Исследуя рисунки 1 и 2, можно проследить описанную выше зависимость ипотечного кредитования от ключевой ставки ЦБ РФ. Так, например, в период с мая по сентябрь 2022 года ключевая ставка постепенно снижалась, что привело к увеличению объема ипотечного кредитования, как видно на рисунке два. Затем на рисунке 1 виден резкий скачок ключевой ставки в феврале 2022 (20%). Это привело к уменьшению объема ипотечного кредитования весной 2022 года.

Таким образом, ключевая ставка ЦБ РФ является мощным регулятором на рынке ипотечного кредитования. От неё полностью зависит вся денежно-кредитная политика государства.

Помимо ключевой ставки, рынок ипотечного кредитования необходимо исследовать изнутри, то есть рассмотреть показатели количества и объема выданных ипотечных кредитов, уровень ставок по ипотеке, размеры взятых гражданами ипотек, цены на жилье, сроки ипотечных кредитов, доли просроченных задолженностей. Эти показатели представлены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1. Средняя стоимость 1 кв. м на рынке жилья в разрезе федеральных округов Российской Федерации в динамике, руб

	2021 г.		2022 г.		2023 г.	
	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок
Российская Федерация	76 686	98 909	94 363	122 343	90 892	127 229
Центральный федеральный округ	98 407	117 075	132 615	119 041	88 683	168 808
Северо-Западный федеральный округ	94 721	155 104	109 553	201 707	96 465	172 047
Южный федеральный округ	67 856	87 260	78 947	107 537	86 433	111 932
Северо-Кавказский федеральный округ	51 069	44 232	62 135	54 602	65 888	72 054
Приволжский федеральный округ	64 748	73 108	87 783	99 976	93 533	101 508
Уральский федеральный округ	74 261	79 804	85 008	96 949	82 249	103 372
Сибирский федеральный округ	66 010	72 718	82 386	96 904	85 737	101 438
Дальневосточный федеральный округ	95 174	108 096	106 664	126 777	110 652	131 509

По данным Росстата, средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир в отчете каждой отобранной для наблюдения организации определяется на основании данных о фактических ценах сделок, совершенных в конце квартала, в расчете на один квадратный метр общей площади, взвешенных на количество общей реализованной площади квартир отдельно на первичном и вторичном рынках жилья [6].

Таким образом, из таблицы 1 видно какими темпами дорожает жильё, особенно это касается первичного рынка жилья, так как в 2023 году стоимость 1 кв. метра в целом по Российской Федерации больше 100 тыс. рублей.

В таблице 2 представлены основные показатели ипотечного кредитования в 2021 – 2023 годах.

Таблица 2. Основные показатели ипотечного кредитования в 2021– 2023 г

Наименование показателя	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.	350,1	479,0	624,8
в т.ч. на первичном рынке (под залог ДДУ), тыс. ед.	95,6	130,2	220,0
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб	1 317,5	1 773,3	2 450,8
в т.ч. на первичном рынке (под залог ДДУ), млрд руб	565,0	632,2	1 082,5
Средневзвешенная ставка, % годовых	6,7	8,5	8,0
Средний размер кредита, млн руб.	3,8	3,7	3,9
Средневзвешенный срок кредитования, лет	23,2	24,0	24,6
Доля льготной ипотеки			
В количестве выданных ипотечных кредитов, %	34	37	48
В объеме выданных ипотечных кредитов, %	49	49	62
Доля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней, %	0,7	0,6	0,6

Исходя из данных таблицы 2, можно сделать ряд выводов:

- в III кв. 2023 г. ипотека пользовалась рекордным спросом: банки предоставили 625 тыс. кредитов (+30% к II кв. 2023 г.) на 2,5 трлн. руб. (+38%);
- по данным ДОМ.РФ, в целом за 2023 г. выдача ипотеки обновила исторический максимум (1,9 млн. кредитов на 7,5 трлн руб.);
- ипотека на ИЖС росла быстрее рынка за счет выдачи по льготным программам;
- в III кв. выдача ипотеки с господдержкой обновила рекорд предыдущего квартала: банки предоставили 300 тыс. кредитов (+64% к II кв. 2023 г.) на 1,5 трлн. руб. (+73%). В результате доля ипотеки с господдержкой приблизилась к максимуму: 48% в общем количестве выдач [4].

Таким образом, льготная ипотека («ипотека с господдержкой») — это ипотечная программа с пониженной благодаря субсидиям государства ставкой, которая доступна всем гражданам РФ. По льготной ипотеке можно купить квартиру или дом у застройщика или построить дом как самостоятельно, так и с подрядчиком. Помимо льготной ипотеки,

существуют и другие льготные программы — семейная ипотека, IT-ипотека, сельская, дальневосточная и арктическая ипотека, а также другие виды поддержки государства для улучшения жилищных условий.

Программы льготного кредитования в общем объеме выдачи ипотечных кредитов за 2023 год выросла до 74,8% и составила 542,9 млрд. рублей, чем оказало основную поддержку ипотечного кредитования. По статистическим данным АО «ДОМ.РФ», по льготным программам в первые три недели декабря предоставлено ИЖК на сумму около 400 млрд. рублей, что сопоставимо со значением за аналогичный период ноября.

Как отмечалось выше, по данным ДОМ.РФ, в 2023 году выдача ипотеки была рекордной, однако, в 2024 году ожидается спад. Это обусловлено сохранением высоких рыночных ставок (более 15% при прогнозе Банка России по ключевой ставке на 2024 год 12,5-14,5%) и ожидаемым завершением основных льготных программ с 01.07.2024.

Так, на сегодняшний день уже известны ряд новшеств в части программ льготного ипотечного кредитования.

1. В 2024 году можно будет оформить только одну льготную ипотечную программу. Такое изменение вступило в силу 23 декабря 2023. Даже если человек выступает созаёмщиком или поручителем по льготной ипотеке, то второй подобный кредит ему уже не дадут.

2. Также ещё одно новшество по ипотеке касается первоначального взноса. По ипотеке с господдержкой под 8% годовых первоначальный взнос подняли до 30% от стоимости жилья. По остальным льготным программам минимальный первоначальный взнос остался на уровне 20%. Но некоторые банки могут самостоятельно увеличить сумму первоначального взноса. Так, например, Совкомбанк и Газпромбанк требуют внести половину стоимости жилья.

3. Максимальная сумма ипотеки с господдержкой будет ограничена 6 млн. рублей. До этого в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и

Ленобласти можно было получить ипотеку на 12 млн. рублей. Также правительство уже сократило величину субсидий банкам на реализацию льготных ипотечных программ.

4. Теперь льготную ипотеку в Сбербанке можно будет оформить только при покупке определённых квартир у определенных, аккредитованных застройщиков. Такое изменение вступило в силу 11 января 2024 года для ипотеки с господдержкой под 8%, семейной ипотеки, дальневосточной и арктической ипотеки, ипотеки для IT-специалистов.

5. 1 июля 2024 года перестанут действовать льготная ипотека с господдержкой и семейная ипотека. Также после 1 июля 2024 года многодетным семьям перестанут выдавать субсидию в размере 450 000 на погашение ипотеки. А с 31 декабря 2024 года закончится действие ипотеки для IT-специалистов.

6. Также Центральный банк ограничит выдачу ипотеки с низким первоначальным взносом с 1 марта 2024 года. Меньше всего с марта 2024 года банки будут выдавать: ипотеку с низким первоначальным взносом — до 10–15% от стоимости жилья и ипотеку людям с высокой долговой нагрузкой — выше 80%.

Тот факт, что 2024 году произойдет ужесточение условий по льготным программам кредитования, свидетельствует о том, что это отразится на общих объемах ипотечных кредитов по стране в целом. Вышеперечисленные изменения представлены на рисунке 3.

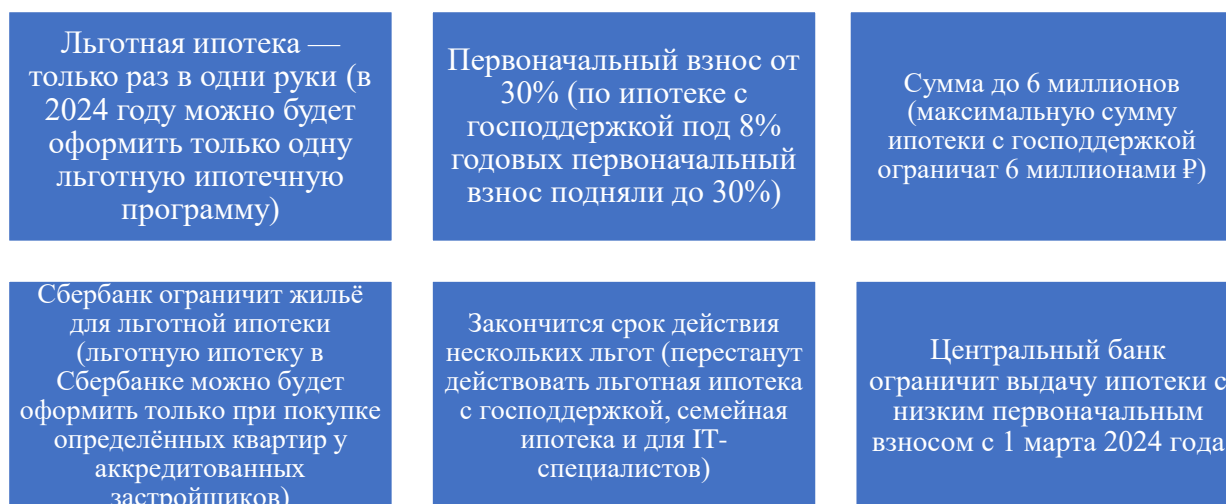


Рисунок 3. Значимые изменения в ипотеке в 2024 году

Специалисты уже строят разнообразные прогнозы о том, как сложится экономическая ситуация в стране в целом, ведь слишком много факторов влияет на цены, заработные платы и другие экономические показатели. Например, Олег Репченко, глава аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», считает, что в перспективе на ближайший год на вторичном рынке квартиры могут подешеветь на более чем 10% во второй половине 2024 года. Также он отмечает, что если не изменится ставка по ипотеке в 20% годовых, то это может привести к снижению цен на рынке вторичного жилья на 15-30%. А что касается первичного рынка, скорее всего радикального снижения цен не будет, однако, застройщики могут прибегнуть к определенным мерам, таким как рассрочки и субсидии по выплате ипотеки, чтобы в нынешних условиях поддерживать соответствующий уровень продаж. Эти обстоятельства могут привести к тому, что новостройки с льготными процентами и субсидиями от застройщиков даже при более высокой цене станут выгоднее вторичного жилья, так как в основном покупатели смотрят не на абсолютную стоимость квартиры, а на ежемесячный платеж.

Если рассуждать на тему существования льготной ипотеки в современных условиях, то некоторые эксперты считают, что возможно будут действовать несколько программ поддержки, направленных на определенные слои населения. В частности, останется семейная ипотека, ИТ, а вместе с ними будут развиваться программы для отдельных категорий граждан, таких как учителя, врачи, военные.

Таким образом, можно сделать вывод, что современный рынок ипотечного кредитования России находится на стадии трансформации, так как на сегодняшний день происходят значимые экономические изменения. Традиционная закономерность гласит, что для поддержания слабеющего рубля ЦБ РФ поднимает ключевую ставку, а она в свою очередь тянет за собой ипотечные ставки, а вслед за этим закономерно дорожают новостройки. А если дорожает первичный рынок, то вслед за ним тянутся и цены на «вторичное» жилье, потому что многие для покупки жилья в новостройке сперва продают свои старые квартиры. Таким образом, во всех смыслах дорогая ипотека первичного рынка влияет абсолютно на всё. По итогам 2023 года, ипотечная ставка за 2023 год выросла почти вдвое. Давая прогнозы на 2023 год, аналитики ожидали сдержанный рост цен и реализацию отложенного спроса. Однако, точность того прогноза можно считать удовлетворительной, так как на итоговые цифры повлияли такие труднопредсказуемые факторы, как нестабильный курса рубля и рост ставок по ипотеке.

Список источников

1. Что будет с рынком ипотеки в 2024 году. Режим доступа - <https://krasnodar.cian.ru/stati-chto-budet-s-rynkom-ipoteki-v-2024-godu-333416>.
2. Ключевая ставка Банка России. Режим доступа - https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

3. Ключевая ставка ЦБ: что это и как она влияет на ипотеку. Режим доступа - <https://krasnodar.cian.ru/stati-kljuhevaja-stavka-tsb-cto-eto-i-kak-ona-vlijaet-na-ipoteku-332769/>
4. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования. Режим доступа - https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1123/
5. Что будет с ипотекой в 2024 году. Режим доступа - <https://dzen.ru/a/ZZ0pdnFzXSB0KfLM>
6. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России № 5 (37) Май 2023 года. Режим доступа - <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1705823648&tld=ru&lang=ru&name=svedeniya-o-rynke-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii-may-2023.pdf>

References

1. What will happen to the mortgage market in 2024. Access mode - <https://krasnodar.cian.ru/stati-cto-budet-s-rynkom-ipoteki-v-2024-godu-333416>.
2. The key rate of the Bank of Russia. Access mode - https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/
3. The key rate of the Central Bank: what is it and how does it affect the mortgage. Access mode - <https://krasnodar.cian.ru/stati-kljuhevaja-stavka-tsb-cto-eto-i-kak-ona-vlijaet-na-ipoteku-332769/>
4. Overview of the housing mortgage lending market. Access mode - https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1123/
5. What will happen to the mortgage in 2024. Access mode - <https://dzen.ru/a/ZZ0pdnFzXSB0KfLM>
6. Information on the housing mortgage lending market in Russia No. 5 (37) May 2023. Access mode - <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1705823648&tld=ru&lang=ru&name=svedeniya-o-rynke-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii-may-2023.pdf>

© Шейхова М.С., Сафонова С.Г., 2024. Московский экономический журнал,
2024, № 6.