

Ипотека и доступность жилья в России: анализ ситуации

Mortgage and housing affordability in Russia: analysis of the situation

Усова Л.В.

Канд. социол. наук, доцент, доцент кафедры социологии Кубанского государственного университета
e-mail: lyubov_soc@mail.ru

Usova L.V.

PhD in Social Sciences, Associate Professor, Kuban State University
e-mail: lyubov_soc@mail.ru

Лабутина А.В.

Студент 4 курса направления подготовки 39.03.01 «Социология» Кубанского государственного университета
e-mail: nastenkalabutina@mail.ru

Labutina A.V.

4rd year student in the direction of training "Sociology" at Kuban State University
e-mail: nastenkalabutina@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается современное состояние рынка жилья и пути улучшения жилищных условий для населения. Наличие собственного жилья является одной из наиболее острых и значимых социально-экономических проблем в России. Среди низкой доступности в обеспеченности жильем можно выделить рост цен на недвижимость, повышение ставок по ипотеке, отсутствие роста реальных доходов населения, снижение покупательной способности населения. В настоящее время решить жилищный вопрос возможно с помощью ипотечного кредитования. В статье представлены и оценены такие льготные программы ипотечного кредитования, как «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «ИТ-ипотека», «Сельская ипотека», «Дальневосточная или арктическая ипотека», «Военная ипотека». Авторами сформированы рекомендации по улучшению рынка ипотечного кредитования.

Ключевые слова: недвижимость, кредит, ипотека, льготное ипотечное кредитование, обеспеченность жильем, доступность жилья.

Abstract

The article deals with the housing market state of the art and the housing improvement solution paths for population. A homeownership presence is one of the most acute and crucial socio-economical problem in Russia. It's possible to highlight an increase in the value of realty, mortgage rate appreciation, stagnant real population earnings, purchasing power of population erosion among a low availability of a housing prosperity. Nowadays a housing question can be solved by a mortgage lending. The article provides and evaluates such preferential mortgage lending programs as Preferential mortgage, Family mortgage, IT mortgage, Rural mortgage, Far Eastern or Arctic mortgage, Military mort-

gage. The authors had formed recommendations for improving the mortgage lending market.

Keywords: realty, credit, mortgage, preferential mortgage lending, housing security, housing affordability.

В условиях интенсивной урбанизации, происходящей в современном обществе, жилищный вопрос является как никогда актуальным и даже в какой-то мере проблематичным. Согласно результатам опроса ВЦИОМ, в начале 2024 г. потребность в улучшении жилищных условий имела у каждой второй молодой семьи, или 52%. При этом 38% опрошенных отметили, что они хотели бы улучшить свои жилищные условия, однако они не имеют такой возможности [1].

Основная проблема современного рынка жилья заключается в снижении уровня доступности приобретения жилья. Институтом экономики города были проанализированы показатели коэффициента доступности покупки квартиры, измеряемого как соотношение медианной цены квартиры на рынке в целом к медианному доходу семьи из трех человек. «Так, минимальное значение коэффициента доступности жилья в среднем по России за историю наших наблюдений составило 3,2 года в 2018–2019-м, но уже в 2022 году он вырос до 3,9, в 2023 году достиг 3,7» [2], что свидетельствует о снижении доступности жилья в последние годы.

Аналитики среди основных причин низкого уровня доступности жилья выделяют рост цен на недвижимость, повышение ставок по ипотеке, а также отсутствие роста реальных доходов населения и снижение покупательной способности населения [3; 4]. Одним из способов приобретения жилья является накопление необходимых средств. Однако данный метод является далеко не самым быстрым и доступным для большей части россиян, поэтому зачастую люди выбирают ипотеку [5; 6; 7]. Зачастую начисленные проценты оказываются настолько большими, что превышают половину первоначальной стоимости жилья.

Руслан Сырцов, управляющий директор риелторской и консалтинговой компании «Метриум», выделяет среди таких причин рост цен на недвижимость, а также повышение ставок по ипотеке. В свою очередь, Евгений Шавнев, гендиректор компании «Флип», дополняет данный список отсутствием роста реальных доходов населения, а Татьяна Полиди – отсутствием роста покупательной способности населения [2]. В совокупности все вышеупомянутые факторы способствуют снижению возможности приобретения недвижимости. Только совершенствование нормативно-правовой базы в жилищной сфере и внедрение многообразных программ ипотечного кредитования для различных слоев населения [8] позволит решить данный вопрос.

Для решения жилищного вопроса россиян государство разрабатывает и осуществляет определённые меры государственной поддержки, затрагивающие в одних случаях всё население, а в других – отдельные его категории. Программы льготной ипотеки созданы для того, чтобы люди с разным достатком смогли приобрести недвижимость по более низким процентным ставкам, что позволит охватить значительную часть общества, желающих обзавестись собственной недвижимостью, включая молодежь и молодые семьи.

При этом, по словам главы Центрального Банка РФ – Эльвиры Набиуллиной, льготные ипотечные программы приводят к негативным последствиям – например, к повышению цен на недвижимость, а также к трудностям, которые возникают у граждан непосредственно в процессе выплаты кредита.

В число действующих федеральных льготных ипотечных программ входят такие программы, как: «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «ИТ-ипотека», «Сельская ипотека», «Дальневосточная или арктическая ипотека», а также «Воен-

ная ипотека». Каждая из них имеет свои специфические условия, преимущества и недостатки.

Так, например, программа «Льготная ипотека под 8%» отличается от других способностью охватить большее число населения, ведь она доступна всем совершеннолетним гражданам независимо от семейного положения и наличия детей. Размер льготной ставки остается неизменным на протяжении всего срока кредита. Однако банк имеет право повысить процентную ставку. При этом на вторичное жилье данная программа не распространяется.

Говоря о «Семейной ипотеке под 6%», отметим, что она доступна только семьям с детьми. Причем важно, чтобы хотя бы один ребенок был малолетним, т.е. рожденным с 1 января 2018 г. При этом первоначальный взнос можно внести за счет средств материнского капитала. Семейная ипотека является самой востребованной среди всех государственных ипотечных программ.

Согласно результатам исследования аналитиков «Домклик», посчитавших число ипотечных сделок СберБанка за март 2023 г. [9], семейная ипотека является самой востребованной среди всех государственных ипотечных программ. Это отражает ее эффективность и реальную помощь при приобретении жилья населением.

Программа «IT-ипотека до 5%» подходит для сотрудников, аккредитованных IT-компаний в возрасте до 50. К недостаткам IT-ипотеки относится то, что приобретаемое жилье должно быть куплено на первичном рынке, в программе можно участвовать лишь раз, и с помощью неё нельзя рефинансировать действующую ипотеку.

Однако, несмотря на свои недостатки, данная программа всё же пользуется спросом среди населения. Смягчение условий кредитования IT-специалистов привело к заметному приросту доли IT-ипотеки: «в марте процент выдач увеличился до 1%, а объем превысил 7,6 млрд руб., что поставило новый рекорд за все время действия программы. Наибольший спрос по-прежнему наблюдается в Москве (3,3% от всех выдач по региону), Санкт-Петербург (2,8%) и Московская область (1,3%)» [9]. Данный факт свидетельствует о необходимости продолжения реализации программы IT-ипотеки и ее расширения.

К числу адресных государственных программ также относится программа «Сельская ипотека до 3%». Для нее характерны достаточно низкие требования к заёмщикам – наличие гражданства РФ. Условий по поводу семейного положения и возраста нет. Программа не действует на территориях Москвы, Санкт-Петербурга, административных центров регионов. Приобретаемое жилье должно находиться на территории сельского поселения, рабочего поселка, поселка городского типа или малого города с населением до 30 тыс. чел.

«Военная ипотека» рассчитана на помощь военнослужащим, являющимся гражданами РФ. Каждый месяц на счет военнослужащего приходит определенная сумма денежных средств, которой можно воспользоваться только через 3 года и купить на них жилье или взять ипотеку.

«Дальневосточная и арктическая ипотека под 2%» отличается низкой процентной ставкой. Однако для нее также характерны ограниченный срок кредитования (до 242 месяцев) и возможность её распространения только на первичное жилье. Однако, согласно условиям данной программы, ее участниками могут стать далеко не все граждане РФ.

Важно учитывать тот факт, что нельзя совместить несколько госпрограмм при покупке одной недвижимости. Однако можно купить несколько объектов недвижимости по разным госпрограммам.

Также данные программы можно совмещать с государственными выплатами, например, использовать материнский капитал. Размер маткапитала варьирует-

ся в пределах от 202 до 833 тыс. руб. Также можно отметить, что размер материнского капитала ежегодно индексируется с учетом растущей инфляции.

Также закон разрешает использовать совместно с любой госпрограммой и помощь многодетным семьям, которая составляет 450 000 руб. Важно, чтобы третий или последующий ребёнок родился с 1 января 2019 г. Возраст старших детей и наличие официальной регистрации брака не имеют значения. Данная выплата позволяет погасить ипотеку. Её нельзя использовать для погашения потребительского кредита и приобретения коммерческой недвижимости, однако можно направить на оплату ремонта или страхование недвижимости. Также важно отметить, что данная помощь действует не только на федеральном, но и региональном уровне. Размер выплаты может изменяться в зависимости от субъекта РФ.

Государственные программы можно также совмещать с социальной выплатой молодым семьям. Однако данную выплату могут получить только те молодые семьи (супруги до 35 лет), которые нуждаются в улучшении жилищных условий. От наличия ребенка в семье зависит размер социальной выплаты – для семей без детей она составляет 30% расчётной стоимости жилья, а для семей с детьми – 35%. Для получения выплаты нужно иметь достаточный уровень доходов для оформления ипотечного кредита. Важно, чтобы совпадали регион приобретения жилого помещения и выплаты субсидии.

Данные социальные выплаты и возможность их совмещения с государственными программами расширяют возможности граждан по приобретению собственного жилья в наиболее короткие сроки. Однако и данную систему государственной поддержки можно улучшить.

Анализируя ипотечные программы, мы обратили внимание, что многие банки и сайты в сети «Интернет» делают определенные успехи в представлении необходимой информации. Например, прописывают не только заявленные государственной программой проценты, но и их изменение с учетом налоговых выплат и страховых взносов. Важно обеспечить более полную и понятную информацию о государственных ипотечных программах, ведь это поможет гражданам лучше понять условия участия в кредитных программах и избежать необдуманных рисков.

В связи с этим населению, в свою очередь, рекомендуется обратить внимание на то, что, несмотря на утвержденную в государственных программах ипотечную ставку, в реальности может наблюдаться ситуация, при которой российские банки корректируют её, исходя из собственных расчетов. Так, к примеру, процент по «Семейной ипотеке» в Краснодаре (с учетом основной ставки, страховки и стоимости других дополнительных услуг) может достигать в Сбербанке до 7,744%, в ВТБ – до 13,364%, в Альфа-Банке – до 14,571%, а РНКБ – до 18,776% [10]. Поэтому очень важно при выборе ипотечной программы учитывать данный факт и выбирать наиболее подходящую и выгодную программу и банк.

Также может сложиться такая ситуация, что в результате выплаты по кредиту, даже с использованием государственных программ, будут более чем на 50% превышать сумму основного долга. Данный факт снова говорит о необходимости не только сравнивать ипотечную ставку и условия кредитных договоров в целом, а заранее просчитывать возможную сумму начисленных в конце ипотечного периода процентов. Для этого как на сайтах банков, так и на отдельных сайтах (например, сайт «Calcus.ru») располагаются специальные калькуляторы, позволяющие рассчитать примерный размер процентов. Их использование позволяет гражданам оценить свою финансовую способность: сравнить и составить ориентировочный план ежемесячных платежей, рассчитать наиболее выгодный срок кредитования и необходимую для первоначального взноса сумму. Данные шаги

усложнят процесс выбора ипотечной программы, однако позволят сэкономить значительную сумму денежных средств.

Итак, государству в целом необходимо направить силы на расширение доступности льготных программ для населения. Необходимо разрабатывать и внедрять государственную гарантию страховой помощи в процессе выплаты кредита. Это позволит создать некую подушку безопасности для граждан.

Также кроме ориентации на приобретение первичного жилья в многоквартирных домах, важно обратить внимание на предоставление возможности покупки собственного жилья в формате индивидуального строительства и создать условия для покупки недвижимости на вторичном рынке.

Следует также продолжать работу по повышению прозрачности информации в сфере ипотечного кредитования. В свою очередь, СМИ рекомендуется размещать актуальную информацию об условиях действующих ипотечных программ. Это поможет гражданам лучше понять условия участия в кредитных программах и избежать необдуманных рисков.

Таким образом, проанализировав действующие государственные ипотечные программы и их востребованность среди населения, мы можем сказать, что они являются действительно актуальными и необходимыми российскому обществу. Во многих моментах они упрощают и делают более выгодным процесс оформления ипотеки среди отдельных категорий населения. А это значит, что необходимо продолжать действие данных программ и вносить в них регулярные корректировки, отвечающие тем или иным изменениям в обществе.

Литература

1. Жилье для молодой семьи: от запросов к планам // ВЦИОМ : [сайт]. – URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/zhile-dlja-molodoi-semi-ot-zaprosov-k-planam> (дата обращения: 15.07.2024).
2. Жилье становится недоступнее. Т. Д. Полиди о ситуации в Москве и в России в целом // Институт экономики города : [сайт]. – URL: <https://urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/zhile-stanovitsya-nedostupnee-t-d-polidi-o-situacii-v-moskve-i-v> (дата обращения: 15.07.2024).
3. Голодова Ж.Г., Смирнов П.А. Подходы к оценке и повышению уровня доступности жилья в России // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Социология. – 2023. – Т. 23, № 4. – С. 812-824. – DOI: 10.22363/2313-2272-2023-23-4-812-824.
4. Басова Е.А. Региональное неравенство на рынке жилой недвижимости России: динамика ключевых индикаторов // Beneficium. – 2021. – № 4 (41). – С. 30-39. – DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2021.4(41).30-39.
5. Ниязбекова Ш.У, Моттаева А.Б., Ерошкин С.Ю., Кришталь М.Г. Тенденции развития ипотечных ценных бумаг в современных условиях // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). – 2022. – Т. 13, № 2. – С. 322-341. – DOI: 10.18184/2079-4665.2022.13.2.322-341.
6. Шубин А.С. Анализ рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2023. – Т. 2, № 9 (139). – С. 103-107. – DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2023.09.02.017.
7. Бугаева Т.Н., Харитонов О.В. Региональные особенности и тенденции ипотечного кредитования // Научный вестник: Финансы, банки, инвестиции. – 2021. – № 2. – С. 55-64.
8. Демченко Л.В. К вопросу об ипотечном кредитовании и его развитии в России // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2020. – Т. 9, № 3 (32). – С. 135-138. – DOI: 10.26140/anie-2020-0903-0029.

9. Аналитики Домклик назвали самые популярные программы льготной ипотеки // Домклик : [сайт]. – URL: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/analitiki-domklik-nazvali-samye-populyarnye-programmy-lgotnoj-ipoteki> (дата обращения: 10.06.2024).
10. Составлено авторами по состоянию на июнь 2024 г. на портале Банки.ру.