

---

## **РИСКОВЫЙ СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ**

---

**Мещерякова Ольга Константиновна**, д-р экон. наук, доц.  
**Степанцова Светлана Александровна**, асп.

Воронежский государственный архитектурно-строительный университет,  
ул. 20-летия Октября, 84, Воронеж, Россия, 394006; e-mail: s.stepantsova@mail.ru

*Цель:* проанализировать сложившуюся ситуацию на жилищном рынке, в том числе на рынке ипотечного кредитования с учетом кризисных явлениям в экономике Российской Федерации и определить возможные механизмы стабилизации спроса на ипотечное кредитование. *Обсуждение:* в данной статье приводится динамика основных показателей рынка ипотеки и их зависимость от неблагоприятных экономических факторов, раскрывается необходимость поддержания жилищной ипотеки как основного способа приобретения жилья, оцениваются действующие меры по стабилизации ситуации на рынке ипотеки со стороны государства. *Результаты:* обоснована необходимость реализации дополнительных мероприятий по стабилизации системы ипотечного рынка в Российской Федерации с учетом возросших рисков, в частности, создание условий для расселения заемщиков, допустивших дефолт по своим обязательствам, в помещения маневренного жилищного фонда.

**Ключевые слова:** система ипотечного кредитования, стабилизация рынка ипотеки, риски, меры, маневренный жилищный фонд.

**DOI:** 10.17308/meps.2015.9/1287

### **Введение**

Доступность жилья в современных рыночных условиях достаточно ограничена из-за финансовых трудностей в его покупке. Так, приобрести объект жилой недвижимости за счет собственных средств имеет возможность лишь малое количество граждан Российской Федерации. Это обусловлено, в первую очередь, высокими ценами на рынке жилья, которые к тому же постоянно увеличиваются во многом по причине дисбаланса спроса и предложения. Например, в 2004 г. 1 кв. метр жилья в России можно было купить в среднем за 20810 рублей, а в 2014-м уже за 51714 рублей [8]. За десятилетие стоимость жилья увеличилась почти в 2,5 раза. За последние 5 лет стоимость 1 кв. метра на первичном рынке жилья в России в среднем ежегодно увеличивается на 2% (согласно официальным статистическим данным). В Воронежской области цены на первичном рынке варьируются от

34890 рублей в 2010 г. до 43589 руб. в 2014 г. [8]. При этом средний уровень инфляции за десятилетний период составил 10,5%. В целях стимулирования покупательской способности населения и повышения доступности жилья участниками жилищного рынка, в том числе государством, предлагаются различные механизмы его приобретения: кредитные займы, накопительные системы и предоставление отдельным категориям граждан финансовой поддержки в покупке жилья за счет бюджетных средств. Так, в настоящее время в Российской Федерации можно выделить следующие основные финансовые направления и экономические модели покупки жилья (рис. 1):



Рис. 1. Возможные варианты приобретения жилья

Из представленных моделей наибольшей популярностью среди граждан пользуется ипотечное кредитование, что наглядно видно из ниже представленного рисунка (рис. 2):



Рис. 2. Доля сделок с ипотекой на рынке жилья в 2010-2014 гг. [1].

## Анализ рынка ипотеки как основного способа приобретения жилья в Российской Федерации

Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике [6]. Это обусловлено тем, что ипотечное кредитование не только является основным способом улучшения жилищных условий граждан, но и способствует инвестиционной активности строительного комплекса. В свою очередь, развитие строительной отрасли обеспечивает мультипликационный эффект развития смежных отраслей, а значит, и экономический рост в целом.

При этом рынок ипотеки очень уязвим и существенно реагирует на различные неблагоприятные экономические факторы, что можно проследить из анализа его основных показателей, приведенных на ниже представленных графиках (рис. 3-5) [3].

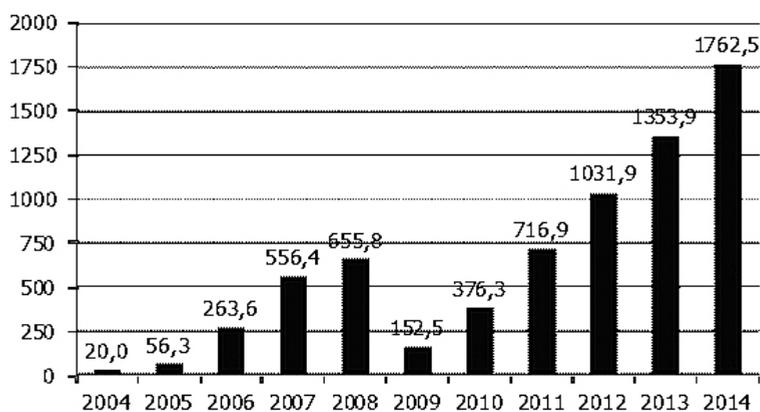


Рис. 3. Мониторинг объемов выданных ипотечных жилищных кредитов, по данным Банка России, млрд руб.

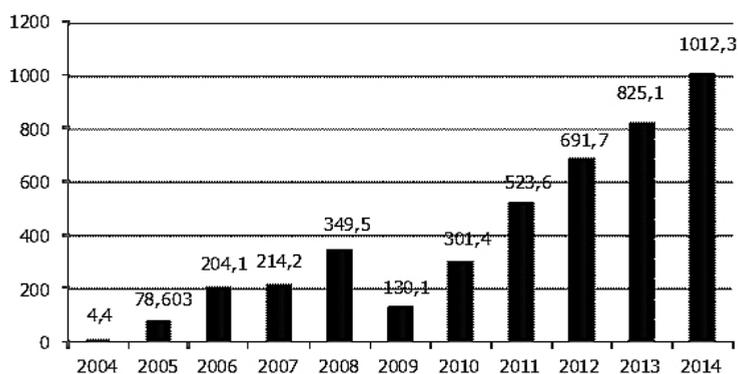


Рис. 4. Мониторинг количества выданных ипотечных жилищных кредитов, по данным Банка России, тыс. штук

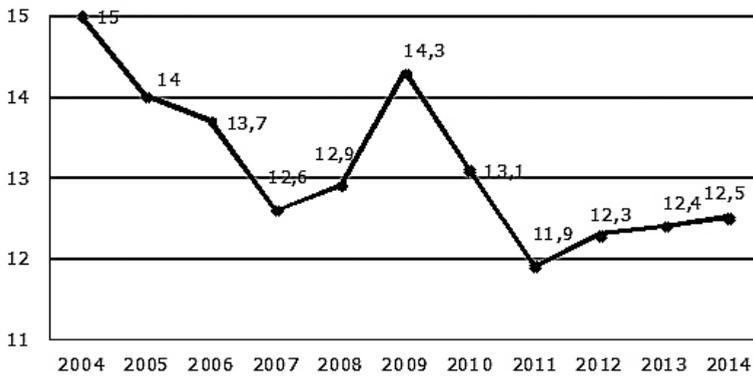


Рис. 5. Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, по данным Банка России, %

Экономический кризис в 2008-2009 гг. неблагоприятно повлиял на активность ипотечного рынка в нашей стране, что отчетливо отражено на резком спаде объемов выданных ипотечных жилищных кредитов и их количестве, а также на возросших процентах по ставке ипотечного кредита.

Учитывая сложившуюся с начала 2015 г. экономическую ситуацию в России, связанную с падением курса национальной валюты и наложенными санкциями со стороны Европейского союза и США, в 2015-2016 гг. жилищный рынок в целом и рынок ипотечного кредитования в частности ожидают «сложные времена». Возникающие риски во многом «пугают» граждан, что негативно сказывается на покупательской активности населения. Так, например, согласно данным аналитического центра Акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования», в июне 2015 г. темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования продолжили замедляться. По данным Банка России, объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 87,9 млрд руб. (-36% к уровню июня 2014 г. по сравнению с - 45% в мае и - 50% в марте и апреле 2015 г.) [9]. В Воронежской области объем выданных ипотечных жилищных кредитов за январь-июнь составил 5,24 млрд руб. или - 39% к соответствующему периоду 2014 г. [3].

### **Существующие и предлагаемые меры по стабилизации ситуации на жилищном рынке ипотеки**

С целью стабилизации рынка ипотеки и повышения доступности жилья для населения Правительством Российской Федерации приняты следующие меры:

1. В марте 2015 г. введены Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее по тексту – АИЖК) на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам). Субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья на первичном рынке позволило снизить ставку до 12%. При этом

срок действия данных мер поддержки льготного кредитования ограничен до 1 марта 2016 г. [5].

2. В апреле 2015 г. Правительством Российской Федерации утверждены условия реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, а также увеличен уставной капитал АИЖК [4].

3. В начале сентября 2015 г. ипотечная ставка на приобретение жилья на первичном рынке в рамках программ АИЖК была снижена до 9,9%. На вторичном рынке проценты по ипотеке снижены до 12,25%. При этом первоначальный взнос уменьшен до 10%. Однако АИЖК снизило процентные ставки только до ноября текущего года [7].

Несмотря на принимаемые Правительством Российской Федерации меры по стимулированию покупательской способности за счет выгодных условий по ипотеке, при сложившейся экономической ситуации большинство населения страны не может позволить себе приобретение жилья из-за возросших рисков. Это связано со следующими факторами:

– денежные доходы населения остались на прежнем уровне, а цены на приобретение товаров первой необходимости существенно возросли. Индекс потребительской уверенности по итогам II квартала 2015 г. составил – 23%, когда в аналогичном периоде 2014 г. был всего – 6% [8];

– многие граждане боятся потерять работу из-за снижения инвестиционной активности. Так, согласно официальным статистическим данным, в июле 2015 г. по сравнению с июлем 2014 г. численность занятого населения уменьшилась на 246 тыс. человек, или на 0,3%, численность безработных – увеличилась на 293 тыс. человек, или на 7,9% [8].

Вызывает настороженность продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней. На 01.07.2015 г. объем таких ссуд достиг максимального значения за весь период наблюдений (с января 2009 г.) – 98,1 млрд руб. (+31% за последние 6 месяцев) [9].

Предусмотренные государством меры по оказанию помощи заемщикам, попавшим в сложную финансовую ситуацию, весьма ограничены. Условиями программы предусмотрено оказание поддержки не менее 22500 человек, в то время как только в 2014 г. количество выданных ипотечных жилищных кредитов составило 1012301 штук. При этом на вышеуказанную помощь могут рассчитывать лишь отдельные категории граждан и при соответствии установленным требованиям. Например, заемщик не должен быть признан банкротом, и на жилье не наложен арест.

В этой связи, на наш взгляд, Правительству Российской Федерации кроме стимулирования покупательской способности через программы АИЖК по снижению процентных ставок и оказанию помощи заемщикам по реструктуризации ипотечных кредитов за счет бюджетных средств необходимо выстраивать политику сотрудничества с банковским сектором.

В частности, по оказанию содействия в поддержке заемщикам, ис-

пытающимся проблемы с погашением ипотечного кредита: изменения процентной ставки по уже выданным кредитам (процентная ставка по ипотеке в начале 2015 г. достигала 16,5%), изменения условий кредитного договора в части пролонгации или реструктуризации кредита. Кроме того, согласно ст. 95 Жилищного кодекса Российской Федерации для заемщиков, на жилье которых обращено взыскание, должны предоставляться жилые помещения маневренного фонда для временного проживания [2].

Помещения маневренного фонда, как правило, формируются из жилищного фонда, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации либо в собственности его муниципалитетов. Однако, по сути, в большинстве регионов маневренный фонд либо совсем отсутствует, либо используется для предоставления лишь ограниченному количеству граждан.

Поэтому создание маневренного фонда для расселения неплательщиков по ипотечным кредитам, которые допустили дефолт по своим обязательствам, в сложившейся экономической ситуации является необходимым мероприятием по стабилизации системы ипотечного рынка Российской Федерации и требует координации действий и средств как государства в лице АИЖК, так и банков-кредиторов.

Ведь психологический риск остаться «без крыши над головой» является существенным тормозом для граждан в принятии решения о взятии ипотечного кредита при сложившейся экономической ситуации в стране.

### **Заключение**

Конечно, рискованный сценарий развития ситуации с переселением большого количества заемщиков в помещения маневренного фонда не представляется перспективным для прогнозирования ситуации на рынке ипотеки. Однако, учитывая вновь начатое в августе текущего года ослабление рубля, скачки цен, инфляционные всплески, жилищный рынок явно ждет определенные проблемы. Ставится под сомнение возможность сохранения не только прежнего интереса граждан к ипотечному жилищному кредитованию и, как следствие, сохранение инвестиционной активности строительного комплекса в целом, но и возможность граждан самостоятельно справиться с «бременем» ипотечного кредита.

В этой связи государство должно предусмотреть более существенные механизмы поддержки заемщиков, нежели те, которые существуют на сегодняшний день, в том числе, как говорилось ранее, создать возможность расселения заемщиков в помещения маневренного жилищного фонда.

### **Список источников**

1. Воздвиженская А. Льготная ипотека сегодня недоступна для половины российских семей // *Российская газета*, 2015, № 6636 (65) Доступно: <http://www.rg.ru/2015/03/30/ipoteka.html>. (дата обращения: 10.09.2015)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. Федер. законов с последующими изменениями и дополнениями).
3. Информационно-статическая система данных по рынку жилья и ипотеки в России. Статистика ИЖК. Доступно:

<http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statis>. (дата обращения: 10.09.2015)

4. Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»: постановление Правительства Рос. Федерации от 20 апреля 2015 г. № 373.

5. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам): постановление

Правительства Рос. Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 (в ред. Пост. от 20 марта 2015 г. № 255, от 15 мая 2015 г. № 470, от 18 июля 2015 г. № 729).

6. Околелова Э.Ю., Мещерякова О.К. *Инвестиционные механизмы рынка недвижимости. Ипотека*. Воронеж, Истоки, 2007.

7. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Доступно: <http://www.minstroyrf.ru>. (дата обращения: 12.09.2015)

8. Федеральная служба государственной статистики. Доступно: <http://www.gks.ru>. (дата обращения: 12.09.2015)

9. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность ОАО «АИЖК». *Отчет аналитического центра АИЖК*, выпуск по. 8. Доступно: <http://goo.gl/hCNHqe>. (дата обращения: 11.09.2015)

---

# RISK-BASED MORTGAGE SCENARIO

---

**Meshcheryakova Olga Konstantinovna**, Dr. Sc. (Econ.), Assoc. Prof.  
**Stepantsova Svetlana Alexandrovna**, graduate student

Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering, 20th Anniversary of October st., 84, Voronezh, Russia, 394006; e-mail: s.stepantsova@mail.ru

*Purpose:* analysis of current situation in the estate market, in particular in the mortgage market, during the crisis events in Russian economics and determination of feasible mechanisms of mortgage demand stabilization.

*Discussion:* in this article, we show the dynamics of basic indicators of the mortgage market and its dependence on adverse economic factors. We disclosed the necessity of mortgage sustention as the main method acquisition of habitation as well as estimated existing stabilization state measures in the mortgage market. *Results:* we present the necessity of additional stabilization events in mortgage market system in Russian Federation in view of increased risks in particular creating conditions for the resettlement of borrowers defaulted on their obligations in the special housing fund.

**Keywords:** mortgage credit system, stabilization of the mortgage market, risks, measures, maneuverable housing fund.

## Reference

1. Vozdvizhenskaya A. [Discounted mortgages now available for half of Russian families]. *Rossiyskaya Gazeta*, 2015, no. 6636 (65). Available at: <http://www.rg.ru/2015/03/30/ipoteka.html>. (accessed: 10.09.2015) (In Russ.)
2. RF Federal Law «Housing Code of the Russian Federation» of December 29, 2004 № 188 FZ (as amended by Federal Law with subsequent amendments and additions). (In Russ.)
3. Information and static system data on the housing market and mortgage in Russia. Statistics IZHK. Available at: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis>. (accessed: 10.09.2015) (In Russ.)
4. RF Government Decree «Basic conditions of the program of assistance to certain categories of borrowers for mortgages (loans), in a difficult financial situation, and to increase the authorized capital of the Open Joint Stock Company «Agency for Housing Mortgage Lending» of April 20, 2015 № 373. (In Russ.)
5. RF Government Decree «On approval of rules for granting subsidies from the federal budget of the Russian credit organizations and Joint Stock Company «Agency for Housing Mortgage Lending» to compensation for lost revenue on extended (acquisition) of housing (mortgage) loans (loans)» of March 13, 2015 № 220 (as amended by Ruling of May 15, 2015 № 470, July 18, 2015 № 729). (In Russ.)
6. Okolelova E.YU., Meshcheryakova O.K. [*Investment real estate market mechanisms. Mortgage*]. Voronezh, Istoki Publ., 2007. (In Russ.)
7. RF Ministry of Construction and Housing and Utilities. Available at: <http://www.minstroyrf.ru>. (accessed: 12.09.2015) (In Russ.)
8. RF Federal State Statistics Service. Available at: <http://www.gks.ru>. (accessed: 12.09.2015) (In Russ.)
9. [The development of the residential mortgage market and the activities of OJSC «AIZHK»]. *The report of the analytical center AIZHK*, no. 8. Available at: <http://goo.gl/hCNHqe>. (accessed: 11.09.2015) (In Russ.)