

Жилищная ипотека в экономике современной России¹

Н.П. Дементьев

УДК 336.77

DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2025-1-89-103

Аннотация. На протяжении 2020–2024 гг. льготные семейная ипотека и ипотека на новостройки были главными драйверами роста жилищного кредитования и строительства жилья. Но одновременно быстро росли ипотечные диспропорции и риски. Из-за ажиотажного спроса на жилье оно быстро дорожало, отчего выгоду от ипотечных льгот получали не столько заемщики, сколько застройщики. Возникли риски, связанные с низкой платежеспособностью половины ипотечных заемщиков. Перегрев рынка побудил правительство 1 июля 2024 г. отменить льготную ипотеку на новостройки и ужесточить условия других льготных ипотечных программ. Уже в III квартале этого года произошел обвал льготного ипотечного кредитования. Несколько ранее из-за роста ключевой ставки Банка России стала быстро сокращаться и рыночная ипотека. В ближайшие 2–3 года не стоит ожидать существенного роста жилищной ипотеки.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; льготная семейная ипотека; льготная ипотека на новостройки; драйверы роста; ажиотажный спрос; ценовые диспропорции; ипотечный кризис

До 2020 г. почти вся жилищная ипотека в России была рыночной. Но затем правительство ввело льготную ипотеку на новостройки для всех граждан и смягчило условия льготной семейной ипотеки. Преследовались две главные цели: стимулировать экономический рост в условиях коронавирусной пандемии и повысить рождаемость в стране. Действительно, жилищное строительство и смежные отрасли стали быстро развиваться, но одновременно в них накапливались крупные диспропорции и риски. Стремительно росли цены на новостройки, отчего возникла парадоксальная ситуация: из-за появления ипотечных льгот снизилась доступность жилья для большей части населения. Выгоду же от появления льгот получили главным образом застройщики и ипотечные банки. Кроме того, до половины ипотечных кредитов оказались «токсичными», поскольку выдавались они заемщикам с низкой кредитоспособностью. В середине 2023 г. Банк России начал повышать ключевую ставку, вслед за которой соразмерно росли и рыночные ипотечные ставки. Это быстро привело к обвалу рыночной ипотеки.

В данной работе проведен критический анализ российской ипотеки в 2020–2024 гг., показано, почему льготные ипотеки, введенные, казалось бы, с лучшими намерениями, оказались с крупными дефектами. Дан примерный прогноз жилищной ипотеки на ближайшую перспективу после частичного свертывания льготных программ в июле 2024 г.

¹ Работа выполнена по плану НИР ИЭОПП СО РАН, проект 5.6.6.4. (0260–2021–0008) «Методы и модели обоснования стратегии развития экономики России в условиях меняющейся макроэкономической реальности» № 121040100281–8.

Общие сведения о российской жилищной ипотеке

До 1 июля 2024 г. существовало несколько государственных льготных ипотечных программ, среди которых доминировали семейная ипотека и льготная ипотека на новостройки. В 2023 г., например, доли этих ипотек в общем количестве выданных льготных ипотечных кредитов составляли 46 и 45% соответственно². За исключением некоторых оговариваемых случаев, обеими ипотеками можно было воспользоваться только на основании договора долевого участия (ДДУ) в строительстве жилья или договора купли-продажи с застройщиком.

Суть механизма ипотечных льгот: устанавливаются низкие процентные ставки, под которые уполномоченные банки могут выдавать населению ипотечные кредиты. Правительство РФ возмещает банкам выпадающие доходы по процентной ставке, равной ключевой ставке Банка России с надбавкой за вычетом ставки по льготному кредиту. Размер надбавки устанавливается правительством, время от времени она пересматривается.

В последние годы в десятку лидеров рынка ипотечного кредитования входят шесть государственных банков – Сбербанк, ВТБ, Банк ДОМ.РФ, Банк «Открытие», Россельхозбанк и Промсвязьбанк. Все они контролируются структурами Минфина РФ – Фондом национального благосостояния и агентством Росимущество. По результатам 2023 г. на долю Сбербанка и ВТБ приходилось 79,1% выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), а на долю всех шести – 86,5%. Как видно, российский ипотечный рынок ныне сильно монополизирован, он регулируется Банком России и через акционерный капитал управляется государством.

В литературе по ипотечной проблематике часто неверно понимаются термины «первичное жилье» и «вторичное жилье». Используемые в статье статистические данные взяты главным образом из материалов Банка России и АО ДОМ.РФ (АИЖК до марта 2018 г.), в которых эти термины имеют вполне определенное значение. Первичным жильем обе организации считают новостройки, но не все, а только те, которые строятся в рамках договора долевого участия. После того, как право собственности на построенное жилье будет зарегистрировано в Росреестре на имя дольщика, оно считается его собственностью. Застройщик выступает здесь, скорее, в роли подрядчика в строительстве жилья, а не его собственника. Вторичным называется любое жилье, на которое оформлено свидетельство о регистрации права собственности в Росреестре. Важно отметить, что часть вторичного жилья составляют новостройки, которые возводятся застройщиками без привлечения дольщиков и их средств. В этом случае застройщики по завершении строительства жилья регистрируют его на свое имя и затем уже на правах собственников выставляют жилье на рынок в качестве вторичного. Покупатели такого жилья могут воспользоваться теми же льготными ипотечными программами, что и участники ДДУ.

² Что такое семейная ипотека и кто ее может получить. ВЕДОМОСТИ. URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2024/08/16/1056234-semeinaya-ipoteka> (дата обращения: 16.10.2024).

2020–2021 гг.: семейная ипотека и льготная ипотека на новостройки становятся главными драйверами роста жилищной ипотеки

По сути, история современной льготной жилищной ипотеки начинается с 2020 г., до этого ипотека практически полностью была рыночной. Хотя семейная ипотека со сниженной ставкой появилась в 2018 г., выданные в 2019 г. льготные ипотечные жилищные кредиты составляли всего лишь 4,9% от их общего объема.

Поначалу воспользоваться семейной ипотекой могли семьи с двумя и более детьми, причем требовалось, чтобы хотя бы один из них родился после 2017 г. В отношении некоторых семей (с ребенком-инвалидом, например) условия ипотеки были более мягкими. Максимальная сумма кредита в Москве, Санкт-Петербурге и их областях была определена в 8 млн руб., в остальных регионах – в 3 млн руб., размер минимального первоначального взноса – 20% от стоимости приобретаемого жилья. Льготная процентная ставка распространялась только на несколько лет после выдачи кредита. Такие условия не прельщали покупателей жилья, и в 2018 г. лишь 4446 семей воспользовались льготной семейной ипотекой. Поэтому в апреле 2019 г. это положение семейной ипотеки было изменено, и льготная ставка стала действовать до конца срока действия кредита.

Но и предпринятые в 2019 г. меры правительства в льготной семейной ипотеке не привели к росту всего ипотечного рынка. Очевидно, по этой причине, а также из-за опасений спада в жилищном строительстве на фоне начавшейся коронавирусной пандемии правительство предприняло в 2020 г. дополнительные меры по повышению привлекательности льготной семейной ипотеки. В июне максимальная сумма кредита в обеих столицах и их областях была повышена до 12 млн руб., а в остальных регионах – до 6 млн руб. Кроме того, в августе минимальный первоначальный взнос был снижен с 20 до 15% от стоимости приобретаемого жилья. Но, главное, в середине апреля 2020 г. была запущена льготная жилищная ипотека на новостройки.

В рамках льготной ипотеки на новостройки всем совершеннолетним российским гражданам предоставлялась возможность получить кредиты до 3 млн руб. (а в Москве, Петербурге и их областях – до 8 млн руб.) под 6,5%. Минимальный первоначальный взнос был определен в 15% от стоимости приобретаемой недвижимости. Предполагалось, что выдача кредитов по новой программе продлится до конца октября 2020 г., но затем эта дата несколько раз переносилась. О том, что реальной необходимости в продлениях этой ипотеки не было, говорилось в некоторых исследованиях по ипотечной проблематике (см., например, [Мусиенко, 2021]).

После того, как в 2020 г. были скорректированы условия семейной ипотеки и появилась льготная ипотека на новостройки, объемы льготного ипотечного кредитования выросли почти в 10 раз по сравнению с предыдущим годом – со 130 до 1293 млрд руб. На первый план сразу же выдвинулась льготная ипотека на новостройки. За неполный 2020 г. в ее рамках было выдано кредитов на 984 млрд руб.³,

³ Ипотечная телеграмма № 79. Занимательная математика 2020. Итоги. РУСИПОТЕКА, 01.02.2021. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekurytizaciya/ipoteka_2021/ipotechnaya_telegramma_79zanimatelnaya_matematika_2020_itogi/ (дата обращения: 16.10.2024).

что составило 76,15% от всех льготных ипотечных кредитов, предоставленных населению за тот год. Покупателей жилья привлекали льготные процентные ставки, к тому же они спешили воспользоваться этой ипотекой, поскольку осенью ее предполагалось закрыть. Впрочем, отчасти расширение льготного ипотечного кредитования было связано с быстрым ростом цен на новое жилье. В IV квартале 2020 г. средняя цена 1 м² на первичном рынке выросла на 23% по сравнению с IV кварталом 2019 г.

С 1 июля 2019 г. взносы дольщиков стали поступать застройщикам по-новому – в рамках проектного финансирования. До этого нередкими были случаи разворовывания взносов. Так, например, только в Подмосковье от недобросовестных застройщиков пострадало 117 тыс. человек⁴. По новой схеме взносы дольщиков должны храниться на беспроцентных счетах условного депонирования (счетах эскроу) в уполномоченных банках, список которых публикуется Банком России. Застройщики получали к ним доступ только после сдачи жилья в эксплуатацию, а до тех пор должны были обходиться собственными средствами и банковскими кредитами. Перемены в финансировании долевого жилищного строительства обеспечили сохранность денег дольщиков, что способствовало улучшению инвестиционного климата в этой сфере.

В начале июля 2021 г. Правительство РФ еще более повысило доступность льготной семейной ипотеки: право воспользоваться ею получили также семьи с одним ребенком, родившимся после 1 января 2018 г. Эти меры сыграли свою роль: объем выданных в 2021 г. ипотечных кредитов увеличился почти в два раза по сравнению с 2019 г. – с 2935 до 5700 млрд руб. (табл. 1). При этом объем льготных ИЖК вырос почти в 12 раз – со 139 до 1665 млрд руб.

Таблица 1. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам – резидентам в рублях

| Отчетная дата | Задолженность на отчетную дату, млрд руб. | За год, предшествующий отчетной дате | | | |
|---------------|---|--------------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| | | предоставленные ИЖК, млрд руб. | | | средневзвешенный срок кредитов за декабрь, лет |
| | | всего | первичный рынок | вторичный рынок | |
| 01.01.2015 | 3464 | 1766 | н.д. | н.д. | 14,8 |
| 01.01.2016 | 3932 | 1161 | н.д. | н.д. | 15,2 |
| 01.01.2017 | 4522 | 1474 | 572 | 902 | 15,4 |
| 01.01.2018 | 5280 | 2022 | 662 | 1360 | 15,6 |
| 01.01.2019 | 6527 | 3013 | 871 | 2142 | 16,7 |
| 01.01.2020 | 7822 | 2934 | 923 | 2012 | 17,9 |
| 01.01.2021 | 9486 | 4445 | 1500 | 2945 | 18,8 |
| 01.01.2022 | 12004 | 5700 | 1880 | 3820 | 21,4 |
| 01.01.2023 | 14058 | 4813 | 2063 | 2750 | 24,1 |
| 01.01.2024 | 18198 | 7779 | 3376 | 4403 | 25,2 |

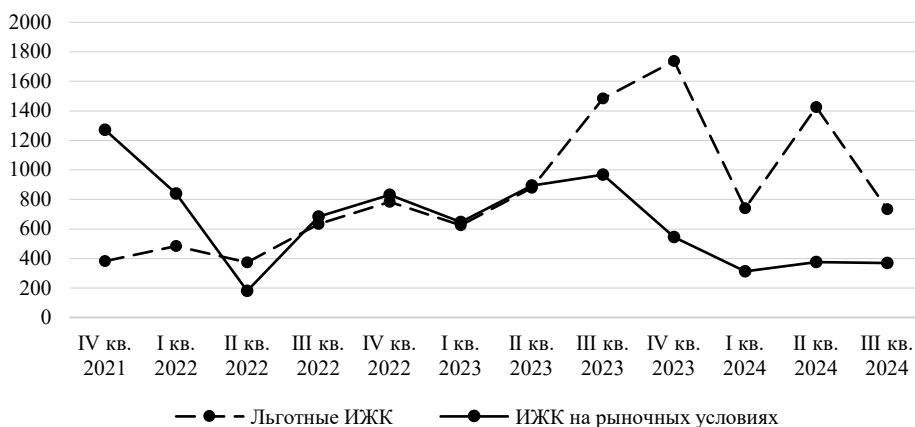
Источник. Банк России и АО ДОМ.РФ.

⁴ Андрей Воробьев: «К 1 января мы должны окончательно закрыть тему дольщиков» // Коммерсантъ. 14.12.2023. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6395658> (дата обращения: 16.10.2024).

Если в 2019 г. объем ипотечных кредитов, выданных на рыночных условиях, оценивался в 2795 млрд руб., то в 2021 г. – в 4030 млрд руб. (+44,2%). Быстрому росту способствовало падение рыночных ипотечных ставок вслед за ключевой ставкой Центробанка. С 27 июля 2020 г. по 21 марта 2021 г. Банк России поддерживал ее на рекордно низком уровне в 4,25%, чтобы стимулировать инвестиционную активность в экономике на фоне коронавирусной пандемии.

2022 г.: начало СВО на Украине, рост ключевой ставки БР и спад в российской жилищной ипотеке

В 2022 г. произошел значительный спад в ипотечном кредитовании: объем ИЖК составил 4813 млрд руб. против 5700 млрд руб. годом ранее. Главной причиной послужили панические настроения участников ипотечного рынка в первые месяцы после начала СВО на Украине. Если в I квартале 2022 г. объем выданных ипотечных кредитов составил 1325 млрд руб., то во II квартале – 555 млрд руб. (снижение в 2,4 раза). При этом льготные ИЖК снизились с 485 до 374 млрд руб., а рыночные ИЖК – с 840 до 181 млрд руб. (рис. 1).



Источник. Банк России.

Рис. 1. Объемы льготных и рыночных ИЖК в 2021–2024 гг., млрд руб.

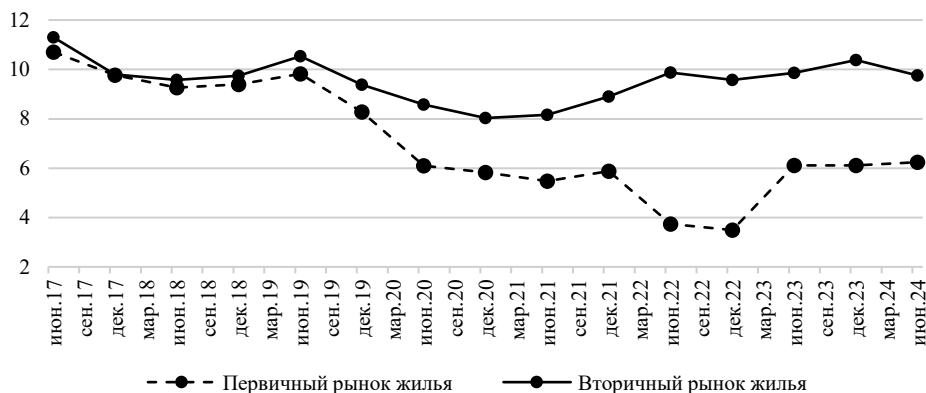
Причиной форменного обвала рыночной ипотеки во II квартале послужили резко возросшие рыночные ипотечные ставки. На практике они обычно превышают на несколько процентов ключевую ставку Банка России. И 25 февраля регулятор объявил о повышении ставки с 9,5 до 20%, а уже в марте средневзвешенная рыночная ипотечная ставка поднялась до 20,8% (в январе она составляла 10,5%). Брать ипотеку со столь высокими ставками население в большинстве своем отказывалось. При этом льготное ипотечное кредитование пострадало намного меньше, потому что после начала СВО льготные ставки остались на прежнем уровне, а государство продолжило выплачивать банкам возросшую разницу между рыночным и льготным процентом. Это, с одной стороны, поддерживало спрос на льготную ипотеку, а с другой – снижало кредитные риски для ипотечных банков.

В апреле 2022 г. Банк России начал постепенно понижать ключевую ставку и в сентябре довел ее до 7,5%, после чего она оставалась неизменной до июля следующего года. Параллельно снижались и рыночные ипотечные ставки. Так, в мае средневзвешенная рыночная ипотечная ставка составляла 13,2%, тогда как ключевая снизилась за месяц с 14 до 11%. Выдача ипотечных кредитов на рыночных условиях стала расти, и в IV квартале 2022 г. их объем практически сравнялся с аналогичным показателем в I квартале (рис. 1). Быстро росла и выдача льготных кредитов, что в какой-то степени объясняется появлением тогда ипотек от застройщиков (подробнее о ней далее).

В целом за 2022 г. в составе выдаваемых ипотечных кредитов резко возросла доля льготных ИЖК. Если в IV квартале 2021 г. она составляла 23%, то в III квартале 2022 г. возросла до 48% и оставалась на том же примерно уровне в следующих трех кварталах.

Ипотечные процентные ставки на рынке жилья

До апреля 2020 г. средневзвешенные ипотечные процентные ставки и на первичном, и на вторичном рынке жилья формировались большей частью на рыночной основе и потому мало различались по величине (рис. 2). Но с течением времени расхождение между ними стало расти: на первичном рынке ипотечные кредиты все чаще стали выдаваться по льготным ставкам, тогда как на вторичном большая часть ипотеки оставалась рыночной. Очень сильно снизилась средневзвешенная ставка на первичном рынке после запуска льготной ипотеки на новостройки (апрель 2020 г.) – с 7,8% в марте до 6,1% в июне. И в последующие месяцы, за исключением мая 2022 г. – января 2023 г., ставка незначительно отклонялась от уровня в 6%.



Источник. АО ДОМ.РФ.

Рис. 2. Ипотечные ставки на рынке жилья, 2017–2024 гг., %

Резкое снижение средневзвешенной ипотечной ставки в мае – декабре 2022 г. (в этот период она не превышала 4%) было связано с появлением субсидированных ипотек от застройщиков: последние заключали договоренности с банками-партнерами, в рамках которых те выдавали ипотечные кредиты под заниженный процент,

а застройщики компенсировали им выпадающие доходы тем или иным способом. Привлекать покупателей жилья низкими ставками застройщиков заставляло падение спроса после начала СВО на Украине.

Впрочем, быстро обнаружилось, что цены на жилье по такого рода партнерским программам были на 20–30% выше среднерыночных. Регулятор усмотрел в этих манипуляциях желание застройщиков ввести в заблуждение покупателей жилья и в начале 2023 г. принял меры по их ограничению. Для банков, выдававших ипотечные кредиты под близкие к нулю проценты, были повышены нормы резервирования капитала, и вскоре ипотеки от застройщиков сошли на нет.

В течение 2017–2024 г. БР несколько раз то снижал ключевую ставку с целью оживления экономического роста в стране, то повышал ее, когда из-за смягчения денежно-кредитной политики инфляция ускорялась. С некоторым запозданием в том же направлении изменялась и средневзвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке жилья. Именно этим объясняется появление трех «ямок» в динамике этой ставки на рисунке 2 (верхняя траектория). Как это происходило, можно проиллюстрировать на одном примере. С июня 2019 г. по март 2021 г. ключевая ставка в несколько приемов уменьшилась с 7,75% до 4,25%. Вслед за этим снижалась и средневзвешенная ставка на вторичном рынке. Если в июне 2019 г. она составляла 10,8%, то в марте 2021 г. – 7,9%. Дешевые кредиты быстро разгоняли инфляцию в стране: за 2019 г. потребительские цены выросли на 3%, а за 2021 г. – уже на 8,4%. Регулятор был вынужден поднять ключевую ставку, и к середине февраля 2022 г. она достигла 9,5%. Повышалась и средневзвешенная ставка на вторичном рынке. В феврале 2022 г. она оценивалась в 9,6%.

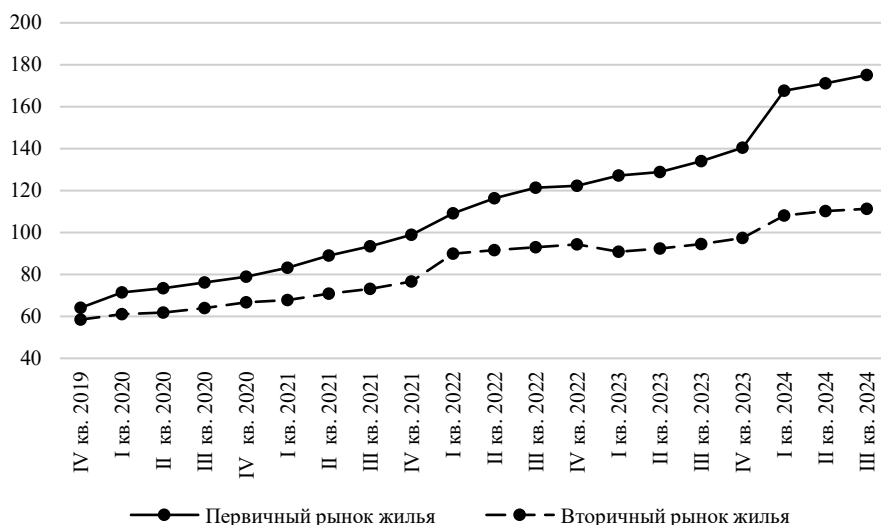
Льготные ипотеки и быстрый рост цен на новостройки

После смягчения условий льготной семейной ипотеки и появления льготной ипотеки на новостройки разрыв между первичным и вторичным рынками жилья рос не только по линии ипотечных ставок, но и по ценам. Если в IV квартале 2019 г. средняя цена 1 м² на первичном рынке жилья была на 9,6% выше, чем на вторичном, то в III квартале 2024 г. разница составляла уже 57,3% (рис. 3). Цены на жилье росли намного быстрее, чем издержки на его строительство. Например, в декабре 2022 г. цены на наблюдаемые Росстатом виды приобретаемых строительными организациями материалов, деталей и конструкций выросли на 20,9% по сравнению с декабрем 2020 г.⁵, что практически совпало с приростом потребительских цен за то же время. Однако первичное жилье в IV квартале 2022 г. подорожало на 54,8% по сравнению с IV кварталом 2020 г., а вторичное – на 41,5%.

Главную причину стремительного удорожания первичного жилья следует искать в быстром росте спроса после появления льготных ипотечных программ. Этим же во многом объясняется и быстрый рост цен на вторичное жилье: покупатели готового жилья от застройщиков могли воспользоваться льготными ипотечными программами,

⁵ Росстат. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2022 году // URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil_stroi_2022.pdf (дата обращения: 16.10.2024).

поэтому на такие виды жилья быстро росли спрос и, как следствие, цена. Подорожанию нового жилья способствовало и появление в 2022 г. ипотек от застройщиков.



Источники. Банк России и Росстат.

Рис. 3. Средняя цена 1 м² площади квартир на рынке жилья в 2019–2024 гг., тыс. руб.

Быстрое наращивание жилищного строительства могло бы затормозить рост цен, но для этого нужно было расширять производственные мощности. А с этим застройщики, похоже, не слишком торопились. Рынку жилищного строительства в России присуща высокая монополизация. В Санкт-Петербурге, например, в середине 2022 г. на пять крупнейших застройщиков приходилось 55,4% вводимого жилья⁶. Свою роль сыграли и инвестиционные риски, порожденные неопределенностью со сроками действия льготных ипотечных программ. Не зная, что будет в ближайшем будущем, застройщики не рисковали вкладывать деньги в расширение производственных мощностей, ведь после свертывания льготной ипотеки спрос снизится, и новые мощности окажутся лишними.

Еще одной причиной роста цен на первичном рынке могло послужить появление счетов эскроу в долевом строительстве: при заключении договоров долевого участия застройщики завышали стоимость жилья на величину прогнозируемого обесценения денег к концу строительства.

«Минусы» льготных ипотечных программ

За годы действия льготных ипотечных программ резко повысилась кредитная задолженность российского населения. За 2020–2023 гг. долги домохозяйств

⁶ Монополизация рынка недвижимости: чем это грозит покупателям. РБК. 27 июня 2022. URL: <https://spb.plus.rbc.ru/news/62b9b1437a8aa9a6d1cd03fc>. (дата обращения: 16.10.2024).

перед кредитными организациями возросли на 16,4 трлн руб. – с 19,1 до 35,5 трлн, при этом задолженность по ипотечным кредитам увеличилась на 10,3 трлн руб. По данным Банка России, в 2023 г. было предоставлено ипотечных кредитов на 7,78 трлн руб., из которых 4,73 трлн руб. (60,8%) выданы в рамках ипотечных программ с господдержкой⁷. Столь масштабные льготные программы на рынке жилья могут спровоцировать банковский кризис, поскольку из-за чрезмерной доступности льготных ИЖК среди их получателей оказалось множество лиц с низкой кредитоспособностью.

За 2020–2023 гг. существенно ухудшилось качество выдаваемых ипотечных кредитов. По данным БР, в третьем квартале 2023 г. доля кредитов, предоставленных заемщикам с показателем долговой нагрузки⁸ более 80%, составила 47%, тогда как двумя годами ранее она была почти в два раза меньше. При этом половина всех ипотечных выдач приходилась на кредиты с первоначальным взносом менее 20%. Либеральное отношение банков к ипотечным заемщикам характеризует и тот факт, что в конце 2023 г. более двух третей долга по ипотеке приходилось на заемщиков, у которых был хотя бы один потребительский кредит. Порой заемщики, не имея денег для первоначального взноса, брали для этих целей потребительские кредиты. Для их погашения (с процентами) малоимущему заемщику нужно будет получить новый более крупный кредит, и так далее. На каком-то шаге банки перестанут рефинансировать заемщика, и он окажется банкротом. Именно схемы рефинансирования рискованных ипотечных заемщиков стали одной из главных причин ипотечного, а затем и финансового кризиса в США (2007–2008 гг.).

Слишком быстрый рост цен на новое жилье, нежелательный сам по себе, имеет и другие неприятные последствия. Во-первых, банк, выдавший кредит под залог нового жилья, рискует понести убытки в случае банкротства заемщика, потому что заложенное жилье придется продавать на вторичном рынке, а там его цена окажется намного ниже. Такого же рода убытки понесет и покупатель нового жилья, если он потом захочет продать его.

Во-вторых, доступность дорожающего жилья банки поддерживали увеличением срока ипотечных кредитов. Если в декабре 2018 г. средневзвешенный срок выданных ипотечных кредитов составлял 16,7 лет, то в декабре 2023 г. – 25,2 лет. По данным Банка России, у 42% лиц, получивших ипотечные кредиты во второй половине 2023 г., возраст на момент планового погашения кредита превысит 65 лет. Эти обстоятельства, а также невозможность сколько-нибудь полно предвидеть картину не слишком-то устойчивой российской экономики на несколько десятилетий вперед существенно повышают для банков риски в ипотечном кредитовании.

Возникает вопрос, действительно ли жилье стало более доступным после появления льготных ипотечных программ? Если в 2019 г. средней семье из трех человек требовалось 3,2–3,3 года, чтобы накопить деньги на покупку средней квартиры (при условии, что она откладывает на это все доходы), то в 2022 г. – более четырех лет

⁷ Банк России. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1223/ (дата обращения: 16.10.2024).

⁸ Показатель долговой нагрузки – это отношение среднемесячных платежей заемщика по всем кредитным обязательствам к его среднемесячному доходу.

[Козлов, 2023]. При этом для 38% семей, взявших ипотеку, ежемесячные выплаты по ней превышали 30% от совокупного семейного дохода [Пшеницин, Соклакова, Егорова, 2024]. О том, что в дополнение ипотечных программ «следует проводить целенаправленную политику в части роста доходов и заработной платы», говорилось еще в 2021 г. [Басова, 2021]. Главными же приобретателями выгоды от появления льготных ипотек, несомненно, были застройщики.

Считается, что льготная ипотека предназначалась, прежде всего, нуждающимся семьям, живущим в стесненных жилищных условиях. Но, похоже, на деле ею пользовались в основном состоятельные граждане, а вот покупатели с невысокими доходами – гораздо в меньшей степени. Из таблицы 2 видно, что после появления льготной ипотеки на новостройки ввод индивидуальных домов вырос с 38,5 млн м² в 2019 г. до 58,7 млн м² в 2023 г. (+52,5%). Ввод многоквартирных домов рос намного медленнее – с 43,5 до 51,8 млн м² (+19,1%).

Таблица 2. Объемы ввода жилья в РФ, 2016–2024 гг., млн м²

| Показатель | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Всего | 80,2 | 79,2 | 75,7 | 82,0 | 82,2 | 92,6 | 102,7 | 110,4 | 87,6 |
| Многоквартирные дома | 48,4 | 46,2 | 43,2 | 43,5 | 42,4 | 43,5 | 45,5 | 51,8 | 29,5 |
| Индивидуальные дома | 31,8 | 33,0 | 32,4 | 38,5 | 39,8 | 49,1 | 57,2 | 58,7 | 58,1 |

Примечание. * Объемы ввода жилья за январь – октябрь 2024 г.

Источник. АО ДОМ.РФ.

По данным Росстата⁹, в новых индивидуальных жилых домах средний размер квартир в 2022 г. составил 142,5 м². Покупателями таких квартир были, надо полагать, преимущественно небогатые семьи. Для покупки жилья им было выгоднее взять льготные ИЖК с низкими процентными ставками, а свои деньги размещать в банках под более высокий рыночный процент. Что же касается многоквартирных домов, то в этом случае у покупателей в приоритете были однокомнатные квартиры и студии¹⁰. Ясно, что среди покупателей такого жилья были большей частью небогатые люди, и, судя по вводу многоквартирных домов, льготные ИЖК слабо стимулировали их спрос. Все это не вяжется с заявлениями о социальной направленности действовавших льготных ипотек. В связи с этим спорным представляются предложения изменить акцент в жилищной политике с многоэтажного на индивидуальное жилищное строительство [Коростин, 2023].

2024 г.: заоблачные ключевые ставки Банка России, спад жилищной ипотеки

Пытаясь снизить темпы инфляции, Банк России во второй половине 2023 г. несколько раз повышал ключевую ставку, в результате чего она возросла с 7,5 до 16%. В результате процентная ставка для субсидий по льготной ипотеке

⁹ Росстат. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2022 году. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil_stroi_2022.pdf (дата обращения: 16.10.2024).

¹⁰ Алексей Зубец: Нельзя: не заметить определенного роста напряженности на ипотечном рынке. РУСИПОТЕКА. 2024. URL: <https://rusipoteka.ru/experts/50839/> (дата обращения: 16.10.2024).

на новостройки выросла за полугодие почти в пять раз – с 2 до 9,5% (напомним, ее размер определяется путем вычета ставки по льготному кредиту из ключевой ставки БР с надбавкой).

Начиная с осени 2020 г. Банк России настойчиво призывал прекратить раздачу льготных ипотечных кредитов «всем подряд», но, похоже, только возросшие в несколько раз расходы федерального бюджета на субсидирование ипотечных ставок убедили правительство ужесточить условия льготных ипотек. В сентябре 2023 г. минимальный первоначальный взнос во всех программах с господдержкой был повышен до 20% от стоимости жилья. В декабре взнос в льготной жилищной ипотеке на новостройки был повышен еще раз – до 30%. Тогда же в этой ипотеке была установлена максимальная сумма кредита – 6 млн руб. Ранее в Москве, С.-Петербурге, Московской и Ленинградской областях лимит был в два раза выше. С 2,5 до 1,5% была снижена процентная надбавка для расчета господдержки, после чего ипотечные банки стали жаловаться на убытки и требовать от застройщиков-партнеров комиссионных, а от правительства – повышения надбавки. Не исключено, что банки излишне прибеднялись, но их прибыли действительно снизились, и они считали, что застройщики имеют сверхдоходы после взлета цен на новое жилье, которыми следует поделиться.

Предпринятые правительством меры привели к тому, что в I квартале 2024 г. выдача льготных ИЖК снизилась в 2,3 раза по сравнению с последним кварталом предыдущего года (рис. 1). Последовавший во II квартале 2024 г. всплеск льготного жилищного кредитования был связан с заявлениями правительства о закрытии льготной ипотеки на новостройки и ужесточении условий семейной ипотеки с 1 июля того же года.

Более чем двукратное увеличение ключевой ставки Банка России во второй половине 2023 г. сопровождалось соразмерным ростом рыночных ипотечных ставок и, как следствие, обвальным снижением объема рыночной ипотеки. Выдача рыночных ИЖК сократилась с 967 млрд руб. в III квартале 2023 г. до 324 млрд руб. в I квартале 2024 г. и не превышала 400 млрд руб. в течение следующего полугодия.

А 1 июля 2024 г. льготная жилищная ипотека на новостройки перестала существовать. Семейная ипотека была продлена до конца 2030 г., но в ней значительно ужесточились требования к заемщикам. Получить ее могут семьи хотя бы с одним ребенком до шести лет включительно или с несовершеннолетним ребенком с инвалидностью. Кроме того, семейной ипотекой могут воспользоваться семьи с двумя или более детьми из небольших городов (до 50 000 человек) и из регионов с низким объемом строительства. В небольших ипотечных программах требования к заемщикам также были повышены. Предпринятые правительством меры проявились быстро: в III квартале 2024 г. выдача ипотечных кредитов с господдержкой снизилась почти в два раза по сравнению со II кварталом – с 1425 до 734 млрд руб. (рис. 1). В III квартале 2024 г. объем выданных ИЖК снизился в 2,2 раза относительно аналогичного периода предыдущего года – с 2451 до 1104 млрд руб.

В ближайшие 2–3 года едва ли возможен существенный рост ипотечного кредитования. Если господдержка ипотеки и расширится, то ненамного. По словам

А. Силуанова¹¹, в 2024 г. госрасходы на субсидирование ипотечных ставок составят около 1,1 трлн руб. Если в 2025 г. ставка составит 19%, то расходы будут на таком же уровне, добавил он. От федерального бюджета, испытывающего ныне трудности, ждать заметного увеличения и без того внушительных ипотечных субсидий вряд ли придется. Усугубляет ситуацию высокая инфляция из-за санкций и растущих военных расходов. По словам зампреда Совета безопасности РФ Д. Медведева, и после завершения СВО на Украине «придется в течение достаточно большого количества лет выпускать оружие в очень значительных объемах»¹².

Осенью 2024 г. спад в рыночной ипотеке еще более углубился. В октябре ключевая ставка Банка России была повышена с 19 до 21%, причем регулятор не исключал ее повышения в декабре. К середине ноября 2024 г. на первичном рынке средняя ставка по рыночным программам взлетела до 28,4%, а на вторичном – до 28,6%.

Существенные риски могут возникнуть в кредитовании застройщиков со стороны ипотечных банков. Только за III квартал 2024 г.¹³ количество нераспроданного жилья в новостройках России увеличилось на 4,2% – с 73,8 до 76,9 млн м². На июль 2024 г. было не продано около 65% строящегося жилья [Федоров, Яшина, 2024]. Нераспроданное жилье строилось большей частью за счет кредитов, полученных застройщиками в ипотечных банках. Из-за снижения спроса на жилье продажа свободных квартир может затянется, и в этом случае застройщикам не хватит денег, чтобы вовремя рассчитаться с кредиторами.

Снижение цен на жилье могло бы повысить спрос, и как бы застройщики ни тянули, рано или поздно им придется это сделать. Денег будет не хватать, а регулятор не собирается поддерживать их кредитами. Как заявила Э. Набиуллина, у застройщиков есть возможности для сокращения цен на жилье, поскольку они «накопили неплохую финансовую подушку – цены росли и у них прибыль кратно выросла за четыре года»¹⁴.

Взросшие риски ипотечного кредитования могут негативно сказаться на устойчивости российской банковской системы, тем более что ипотечные кредиты массово предоставлялись заемщикам с низкой кредитоспособностью. Некоторые эксперты даже говорили о формировании «ипотечного пузыря» после введения льготных программ [Ерофеева, Некрасов, 2024]. Но ожидать чего-то подобного американскому ипотечному кризису 2007–2008 гг. не стоит. Почти вся ипотечная деятельность осуществляется несколькими государственными банками, банкротства которых регулятор не допустит. Другое дело, что его кредиты в помощь таким банкам станут дополнительным фактором роста инфляции в стране.

¹¹ Антон Силуанов оценил расходы бюджета на льготную ипотеку // Ведомости. 18 окт. 2024. URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2024/10/18/1069665-siluanov-otsenil-rashodi> (дата обращения: 18.10.2024).

¹² Медведев: после СВО России нужно будет много лет наращивать арсенал // ТАСС, 28 авг. 2024. URL: <https://tass.ru/politika/21702233> (дата обращения: 16.10.2024).

¹³ Названы регионы с наибольшим ростом нераспроданного жилья в новостройках // РБК. 1 окт. 2024. URL: <https://realty.rbc.ru/news/670f80b29a79479868d6c526> (дата обращения: 18.10.2024).

¹⁴ Набиуллина считает, что застройщики выдержат снижение цен на жилье // РБК. 10 апр. 2024. URL: <https://realty.rbc.ru/news/66166b3a9a79473fada26d06> (дата обращения: 16.10.2024).

Выводы

Начиная с 2020 г. льготная семейная ипотека, и в особенности льготная ипотека на новостройки, были мощными драйверами роста ипотечного жилищного кредитования и строительства жилья. Поскольку обе они были нерыночными, на рынке жилья быстро возникли большие перекосы. Из-за ипотечных льгот возник ажиотажный спрос на новостройки, цены на них стремительно росли. Этому же способствовало и появление счетов эскроу в долевом строительстве. С помощью льгот государство хотело повысить доступность жилья для населения, но получилось обратное: цены на жилье росли быстрее зарплат, и его доступность существенно снизилась.

Начавшийся в июле 2023 г. быстрый рост ключевой ставки ЦБ и вслед за ней рыночных ипотечных ставок резко обострил ситуацию в ипотеке и жилищном строительстве. Объемы рыночных ИЖК снизились в 2–3 раза, а государственные расходы на субсидирование ипотечных ставок возросли в 4–5 раз. Это убедило правительство ужесточить условия льготных ипотек и закрыть 1 июля 2024 г. льготную ипотеку на новостройки.

С 2020 г. рекордными темпами росло строительство индивидуальных домов с большой площадью, рост строительства многоквартирных домов был намного скромнее. Это плохо вяжется с декларируемыми целями льготных ипотек – поддержкой малоимущих граждан, семей с детьми. Большую же часть выгод от льготных ипотек получили застройщики – из-за взлета цен на жилье.

В III квартале 2024 г. ипотечное кредитование снизилось почти в два раза по сравнению с предыдущим кварталом, и в ближайшие 2–3 года не стоит ожидать его существенного роста. Причины тому – высокие рыночные ипотечные ставки, дороговизна жилья и, как следствие, низкий спрос на него, ограниченные возможности федерального бюджета увеличивать расходы по поддержке льготных ипотек. На этом фоне могут возникнуть кризисные явления, связанные с низкой платежеспособностью ипотечных заемщиков и ростом объемов нераспроданного жилья, отчего некоторые застройщики не смогут вовремя рассчитаться по кредитам и разорятся. Однако масштабного ипотечного кризиса не произойдет, поскольку почти вся ипотечная деятельность в России осуществляется в 5–6 государственных банках.

Из-за снизившегося спроса на жилье цены на него будут постепенно падать, этот процесс Банк России может ускорить путем введения гибких правил выплат со счетов эскроу застройщикам. В будущем целесообразно сделать льготные ипотеки предельно адресными, срок их действия для всех желающих должен быть небольшим, чтобы избежать возникновения диспропорций в экономике.

Литература / References

- Басова Е.А. Доступная ипотека vs доступность жилья. Хотели как лучше, а получилось...? // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2021. Т. 14. № 4. С. 113–130. DOI: 10.15838/esc.2021.4.76.7
- Basova, E.A. (2021). Mortgage availability vs. availability of housing. We wanted the best, but it turned out...? *Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*. Vol. 14. No. 4. Pp. 113–130. (In Russ.). DOI: 10.15838/esc.2021.4.76.7

- Ерофеева М.Ю., Некрасов В.В. Состояние сферы ипотечного кредитования как ведущий фактор развития рынка недвижимости в современной России // Экономика и управление: проблемы, решения. 2024. № 7. Т. 1. С. 287–293. DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2024.07.01.029
- Erofeeva, M. Yu., Nekrasov, V.V. (2024). The state of mortgage lending as a leading Factor in the development of the Real estate market in modern Russia. *Ekonomika i Upravlenie: Problemy, Resheniya*. Vol. 1. No. 7. Pp. 287–293. (In Russ.). <https://doi.org/10.36871/ek.up.p.r.2024.07.01.029>.
- Козлов И.М. Рынок ипотечного кредитования в России в постпандемийный период: динамика и меры по развитию // Экономика и управление: проблемы, решения. 2023. № 10. Т. 2. С. 137–145. DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2023.10.02.017
- Kozlov, I. M. (2023). Mortgage lending market in Russia in the post-pandemic period: dynamics and development measures. *Ekonomika i Upravlenie: Problemy, Resheniya*. Vol. 2. No. 10. Pp. 137–145. (In Russ.). <https://doi.org/10.36871/ek.up.p.r.2023.10.02.017>
- Коростин С.А. Пути совершенствования жилищной политики в России // Региональная экономика. Юг России. 2023. Т. 11. № 2. С. 104–112. DOI: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2023.2.10>.
- Korostin, S.A. (2023). Ways to Improve Russia's Housing Policy. *Regional Economy. South of Russia*. Vol. 11. No. 2. Pp. 104–112. (In Russ.). DOI: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2023.2.10>
- Муслиенко С.О. Реализация программы льготной ипотеки-2020: результаты, возможности и риски // Известия высших учебных заведений. Серия «Экономика, финансы и управление производством» [Ивэкофин]. 2021. № 2 (48). С. 95–103. DOI: 10.6060/ivecofin.2021482.540
- Musienko, S.O. (2021). Implementation of the preferential mortgage program-2020: results, opportunities and risks. *Ivecofin*. No. 2(48). Pp. 95–103. (In Russ.). DOI: 10.6060/ivecofin.2021482.540.
- Пушеницын А.В., Соклакова И.В., Егорова Л.Р. Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Вестник Академии управления и производства. 2024. № 3. С. 95–101.
- Pshenitsyn, A.V., Soklakova, I.V., Egorova, L.R. (2024). Prospects for the development of housing mortgage lending in the Russian Federation. *Vestnik Akademii Upravleniya i Proizvodstva*. No. 3. Pp. 95–101. (In Russ.).
- Федоров В.А., Яшина Н.И. Анализ результатов программы массовой льготной ипотеки в Российской Федерации в период развития проектного финансирования // Общество. 2024. № 3–2 (34). С. 113–118.
- Fedorov, V.A., Yashina, N.I. (2024). Analysis of the results of the program of mass preferential mortgages in the Russian Federation during the development of project financing. *Obshchestvo*. No. 3–2. Pp. 113–118. (In Russ.).

Статья поступила 20.12.2024

Статья принята к публикации 25.12.2024

Для цитирования: Дементьев Н.П. Жилищная ипотека в экономике современной России // ЭКО. 2025. № 1. С. 89–103. DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2025-1-89-103

Информация об авторе

Дементьев Николай Павлович (Новосибирск) – доктор физико-математических наук.
Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН.
E-mail: dement@ieie.nsc.ru; ORCID: 0000–0001–5605–9640

Summary

N.P. Dementiev

Housing Mortgage in the Economy of Modern Russia

Abstract. Over the period from 2020- to 2024, preferential family mortgages and preferential mortgages for new buildings were the main drivers of growth in housing credit and housing construction. But at the same time, mortgage imbalances and risks grew rapidly. Due to the rush demand for housing, it quickly became more expensive, so that the beneficiaries of mortgage benefits were not so much the borrowers as the developers. There were risks associated with the low solvency of half of mortgage borrowers. Overheating of the market prompted the government on July 1, 2024 to cancel the preferential mortgage for new buildings and tighten the terms of other preferential mortgage programs. Already in the third quarter of this year there was a collapse of preferential mortgage lending. A few years earlier, due to the growth of the key rate of the Bank of Russia, market mortgages began to decline rapidly. In the next 2–3 years, we should not expect a significant growth in residential mortgages.

Keywords: *mortgage lending; preferential family mortgage; preferential mortgage for new buildings; growth drivers; hype demand; price disproportions; mortgage crisis*

For citation: Dementiev, N.P. (2025). Housing Mortgage in the Economy of Modern Russia. *ECO*. No. 1. Pp. 89–103. (In Russ.). DOI: 10.30680/ECO0131–7652–2025–1–89–103

Information about the author

Dementiev, Nikolay Pavlovich (Novosibirsk) – Doctor of Physical and Mathematical Sciences.
Institute of Economics and Industrial Engineering, SB RAS.
E-mail: dement@ieie.nsc.ru; ORCID: 0000–0001–5605–9640