

УДК 336.711

***А. Р. Шапирова***

Башкирский государственный университет, Уфа, e-mail: adelya.dhap@gmail.com

***Г. С. Мухаметшина***

Башкирский государственный университет, Уфа, e-mail:

e-mail: Gulnarabikbauva@yandex.ru

***Н. А. Шайхутдинова***

Уфимский государственный нефтяной технический университет, Уфа,

e-mail: azaliy-natasha@mail.ru

***А. И. Бикбаува***

Уфимский государственный нефтяной технический университет, Уфа,

e-mail: adel.bikbauva2002@yandex.ru

***Р. Т. Шайхутдинова***

Уфимский государственный нефтяной технический университет, Уфа,

e-mail: Reginashaikh001@yandex.ru

***Л. Н. Миннигареева***

Уфимский государственный нефтяной технический университет, Уфа,

e-mail: 3471626li@gmail.com

## **РЫНКИ ИПОТЕКИ И ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ В НОВЫХ РЕАЛИЯХ**

**Ключевые слова:** Банк России, ключевая процентная ставка (ставка рефинансирования), ипотека, рынок жилищного строительства, инфляция, санкции.

В настоящее время день рынки ипотеки и строительства в России переживают не самые лучшие времена. Связано это не в последнюю очередь с рекордным повышением ключевой процентной ставки в борьбе со сдерживанием инфляции в стране. Высокая ставка рефинансирования оказывает существенное влияние на удорожание кредитов и снижение покупательской способности. В этой статье мы попробуем разобраться, как рынки ипотечного кредитования и строительства будут существовать в новых реалиях России: рассмотрим государственные меры поддержки и попытаемся дать прогнозы на ближайшее будущее. Целью данного исследования является изучение влияния изменений ключевой процентной ставки на рынки ипотеки и строительства в России, а также изучение счета эскроу изначально, которые были введены для защиты дольщиков, чтобы в случае незавершения строительства в установленный срок иметь гарантию полного возврата денежных средств.

***A. R. Shapirova***

Bashkir State University, Ufa, e-mail: adelya.dhap@gmail.com

***G. S. Mukhametshina***

Bashkir State University, Ufa, e-mail: e-mail: Gulnarabikbauva@yandex.ru

***N. A. Shaikhutdinova***

Ufa State Petroleum Technical University, Ufa, e-mail: azaliy-natasha@mail.ru

***A. I. Bikbauva***

Ufa State Petroleum Technical University, Ufa, e-mail: adel.bikbauva2002@yandex.ru

***R. T. Shaikhutdinova***

Ufa State Petroleum Technical University, Ufa, e-mail: Reginashaikh001@yandex.ru

***L. N. Minnigareeva***

Ufa State Petroleum Technical University, Ufa, e-mail: 3471626li@gmail.com

## **MORTGAGE AND HOUSING MARKETS IN RUSSIA IN NEW REALITIES**

**Keywords:** Bank of Russia, key interest rate (refinancing rate), mortgage, housing construction market, inflation, sanctions.

Today, for mortgages and construction is not the best of time in Russia. This is connected, not least, with a record increase in the key interest rate in the fight against the This is due, not least, to the record increase in the key interest rate in the fight against curbing inflation in the country. A high refinancing rate has a significant impact on the rise in the cost of loans and a decrease in purchasing power. In this article, we will try to figure out how the mortgage lending and construction markets will exist in the new realities of Russia: we will consider government support measures and try to give forecasts for the near future. The purpose of this study is to study the impact of changes in the key interest rate on the mortgage and construction markets in Russia, as well as to study the escrow accounts initially introduced to protect shareholders in order to have a guarantee of a full refund in case of non-completion of construction on time.

### Введение

Монетарная политика определяет многие стороны жизни граждан. Это касается ставок, займов, кредитов и, конечно, ипотек. А ключевая ставка становится отправной точкой для определения расчётов всех ставок в экономике. В конце февраля 2022 года ключевая процентная ставка достигла до рекордных за всю историю рынка 20%. Предыдущее максимальное значение было в декабре 2014 года и составило 17,5%. В обоих случаях такое резкое повышение было ознаменовано введением санкций против России. На фоне этого перед застройщиками маячила перспектива банкротства, а перед покупателями квадратных метров – перспектива невозможности их приобретения. Вопрос актуальности государственных мер поддержки ипотечного кредитования и финансирования застройщиков встал остро, как никогда.

Целью данного исследования является изучение влияния изменений ключевой процентной ставки на рынки ипотеки и строительства в России.

### Материалы и методы исследования

В ходе исследования использовались показатели регионального среза задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-респондентам [1]. Данное исследование позволило выявить тенденцию объёма задолженности по ипотечным кредитам в Российской Федерации, начиная с 2019 года и заканчивая началом 2022 года. Само исследование проводилось с использованием интеллектуального анализа данных.

### Результаты исследования и их обсуждение

В данный момент на рынке недвижимости ожидается падение спроса на ипотечные выдачи. В крупнейшем агентстве недвижимости «Этажи», возглавляемом Ильдаром Хусаиновым, в марте уже было замечено

четырёхкратное сокращение ипотечных консультаций [2]. Перед потенциальными покупателями встаёт проблема возможности приобретения долгожданных квадратных метров. В связи с этим льготные ипотечные программы могут стать единственным доступным способом для их покупки, поскольку высокая ключевая ставка делает кредиты недоступными для абсолютного большинства россиян.

Государство при нынешних условиях, как и прежде, продолжит оказывать поддержку определённой категории граждан, но без изменений в льготных программах обойтись не удастся. Если у таких льготных ипотечных программ, как «Семейная», «Сельская» и «Дальневосточная», останутся прежние условия, и их ставки сохранятся до 6%, 3% и 2% соответственно, то дела у ипотеки с господдержкой будут обстоять немного иначе.

Сначала по предложению вице-премьера России Марата Хуснулина правительство изменило льготные условия ипотеки с господдержкой с 1 апреля 2022 года. Если раньше ставка по данной ипотеке составляла до 7%, то при новых условиях она повысилась до 12%. Но уже с 1 мая 2022 года вступили новые изменения условий льготной ипотеки на новостройки: ставка с 12% снизилась до 9% [3]. Данный факт радует, поскольку апрельскую ставку могли бы позволить себе люди лишь с высокими доходами.

Также у программы с господдержкой была увеличена предельная сумма кредита: для жителей Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области она составит до 12 миллионов рублей, а для всех остальных регионов России – до 6 миллионов. Сумма первоначального взноса будет колебаться от 15% до 20% в зависимости от выбранного банка.

Подробнее об изменениях в льготных ипотечных программах представлено в таблице 1.

Таблица 1

Условия льготных ипотек

	Без изменений							
	1		2		3		4	
	Ставка, %		Сумма, млн руб.		На срок, лет		Первоначальный взнос, %	
Семейная	До 6		До 6 или до 12		До 30		От 15	
Сельская	До 3		До 3 или до 5		До 25		От 10	
Дальневосточная	До 2		До 6		До 20		От 15	
С Господдержкой	С изменениями							
	Было				Стало			
	1	2	3	4	1	2	3	4
	До 7	До 3	До 25-30	15-20	До 9	До 6 или до 12	До 25-30	От 15-20 и выше

Но это ещё не все изменения: правительством было разрешено сочетать льготную и рыночную ипотеки. Благодаря этому решению максимальная сумма кредита по льготной ипотеке с господдержкой для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области увеличивается до 30 млн рублей, а для всех остальных регионов – до 15 млн рублей. Сделано это было с целью расширения возможностей покупателей в выборе среди более дорогостоящего жилья. Работать данный механизм будет следующим образом: до определённой суммы процентная ставка будет субсидироваться государством, а остальная же сумма будет погашаться по рыночной ставке. Стоит отметить, что данный механизм будет работать и для семейной ипотеки. Об этом сообщил Михаил Мишустин на заседании президиума Правительственной комиссии по повышению устойчивости экономики в условиях санкций [4].

В дополнение к вышесказанному можно отметить, что на некоторое время (около года назад) несколько российских банков, среди которых присутствуют Сбербанк и Россельхозбанк, прекратили выдачу кредитов по сельской ипотеке. Связано это было с отсутствием госфинансирования. На данную ипотеку приходится огромный спрос, поэтому не удивительно, что лимиты субсидий были быстро исчерпаны. Так, Россельхозбанком в 2020 году был составлен рейтинг регионов с наибольшей долей горожан, оформивших сельскую ипотеку [5].

Первые шесть наиболее популярных регионов среди городских заёмщиков представлены в таблице 2.

Таблица 2

Рейтинг регионов по сельской ипотеке

	Регион	Доля горожан в общем числе заёмщиков, %
1	Калининградская область	91
2	Свердловская область	75
3	Санкт-Петербургский	74
4	Столичный регион (Москва и Московская область)	73
5	Смоленская область	72
6	Ивановская область	63

Стоит также упомянуть, что повышение ключевой процентной ставки не отражается на проценте по ипотеке в рамках действующего договора. Практически все кредиты выдаются по фиксированным ставкам, поэтому инфляция заёмщиков не касается. Но существует и исключение, если кредит был выдан по плавающим процентным ставкам, где изменение ставок зависит от инфляции.

Какие прогнозы могут ожидать ипотечный рынок?

Исходя из показателей жилищного кредитования Банка России, задолженность по ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам, росла год от года. Однако, доля просроченных кредитов не превышала 1% с 2019 года и имела тенденцию снижения. На данный момент эта доля не превышает 0,5%. Это говорит о том, что на период с 2019 по 2022 года наблюдалось увеличение ипотечного кредитования со снижением доли его просроченности (рисунок).



*Динамика задолженности по ипотечным кредитам*

Было бы радостно думать, что снижение этой доли связано только с благосостоянием граждан, но этому есть и другие причины.

Одной из таких причин является тенденция должников погашать свои задолженности продажей объектов залога. Высокая цена на рынке недвижимости позволяет после продажи квадратных метров вернуть первоначальные вложения. Другой причиной является продажа банками кредитного портфеля заёмщиков третьим лицам с целью избавления от проблемных долгов, получения выгоды или реализации активов при банкротстве.

Сейчас ожидается замедление темпов ипотечного роста, снижение спроса на жильё и снижение платёжеспособности населения. Так, 11 мая 2022 года в докладе от Банка России о денежно-кредитной политике было заявлено о том, что к основным дезинфляционным рискам базового сценария относится существенное замедление кредитной активности в стране [6, с. 28]. Также стоит ожидать увеличение доли просроченных кредитов, поскольку между удовлетворением базовых человеческих потребностей и выплатами по ипотеке заёмщики будут выбирать явно первое.

Погашение ипотечных кредитов за счёт продаж объектов залога вдобавок может перестать быть эффективным инструментом, поскольку снижение спроса на недвижимость ведёт к снижению её стоимости. Следовательно, продавать квадратные метры, находящиеся под залогом, станет менее выгодно. Однако не стоит исключать возможность ажиотажного спроса у населения, которое в кризисное время предпочтёт вложиться

в недвижимость. Судя по опросу от Росгосстрах [7], 66% россиян рассматривают возможность приобретения жилья, несмотря на экономическую ситуацию в стране. А 41% из них и вовсе готовы заняться жилищным вопросом в самое ближайшее время.

А как дела обстоят со строительным рынком?

Сейчас строительный рынок как никогда нуждается в государственной поддержке. Удорожание кредитов для бизнеса подталкивает застройщиков к банкротству.

Так на сайте правительства вывешено постановление о готовности государства возместить банкам недополученный доход в виде выделения субсидий, покрывающих 7,5% ставки [8]. Для этого банки должны будут предоставить застройщикам кредиты по ставке, не превышающей 15% годовых. Данные правила будут действовать на кредиты, оформленные до 31 декабря 2023 года.

Также на сайте правительства было опубликовано постановление от 2 апреля 2022 года под № 575, подписанное премьер-министром Мишустином, которое призвано снизить административную нагрузку для застройщиков [9]. Так, например, в нём говорится о продлении на один год срока действия всех разрешений на строительство, истекающих до 1 августа 2022 года, и продлении на один год срока действия всех градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ). Данные планы содержат всю необходимую информацию, без которой невозможно начать проектирование, строительство и реконструкцию любого здания.

В целом данные постановления должны помочь застройщикам закончить начатые и инициировать новые строительные проекты в сложившейся макроэкономической и внешнеполитической ситуации.

К мерам поддержки строительной отрасли относится и обсуждение частичного раскрытия счёта эскроу до завершения строительства. Для застройщика это является несомненным плюсом, поскольку тогда им придётся меньше брать кредитов у банков, и они смогу сэкономить на процентах. Но данная мера является рискованной, поэтому раскрытие счёта должно быть доступно только на очень поздней стадии готовности жилого дома. Ведь не стоит забывать, что счёта эскроу изначально были введены для защиты дольщиков, чтобы в случае незавершения строительства в установленный срок иметь гарантию полного возврата денежных средств.

А вот нововведение о продлении действия счёта эскроу в случае задержки ввода объекта уже находится в антикризисном пакете поддержки строительной отрасли. В ред. Федерального закона от 14.03.2022 N 58-ФЗ сказано: «По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года» [10]. Данная мера призвана пресечь спекулирование застройщиком ценами на одну и ту же площадь. Со стороны же дольщика продление действие счёта эскроу поможет тому дожидаться сдачи жилья. Но есть и подводные камни: у застройщика появляется возможность давления на дольщика для затягивания срока ввода объекта в эксплуатацию без потери денежных средств.

Не обошлось и без изменений в сроках выплат застройщиками неустоек в случае несвоевременной сдачи объектов. Теперь, после выхода нового постановления Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 застройщикам не начисляются финансовые санкции за период со дня вступления в силу данного постановления до 01.01.2023 года [11].

Кроме недополученных доходов, ещё одной неприятностью для строительного рынка является удорожание строительных материалов. Оно отмечалось ещё в прошлом году, а санкционное давление и возросшая инфляция из-за ослабления рубля привели к новому ценовому скачку. В первую очередь удорожание пришлось на импортные

материалы. С каждым санкционным нажимом их поставки оказываются под угрозой. На внутреннем рынке также наблюдаются высокие цены. Всё это вкупе увеличивает себестоимость строительства, а, следовательно, квадратные метры становятся ещё менее доступными.

Российский государственный деятель Марат Хуснуллин призвал ФАС включиться в работу по выявлению недобросовестных «коллег», решивших нажиться на завышении цен. Ещё в конце 2020 года на сайте Минстроя России было опубликовано решение о создании между ним и Минпромторгом совместной рабочей группы по мониторингу цен на строительную отрасль. Теперь с 10 марта 2022 года Минстроем, Минпромторгом и ФАС проводится мониторинг цен на стройматериалы и оперативное реагирование на изменение их стоимости [12].

Если прогноз о снижении заинтересованности потенциальных заёмщиков в недвижимости оправдается, то это может стать ещё одним ударом по строительному рынку. Работы на строительных объектах могут быть приостановлены. А люди в них задействованные (монтажники, проектировщики, разнорабочие, маркетологи, финансисты и многие другие) в худшем случае могут оказаться на рынке труда.

К будущим прогнозам также можно отнести уход малых игроков со строительного рынка при затяжном кризисе. Выжить смогут лишь те, кто будет иметь большой запас ликвидности.

### Выводы

Ситуация постоянно меняется, поэтому все прогнозы, в том числе и Банка России, носят очень неточный характер. Будущее российской и европейской экономик будут зависеть от глобальных международных решений.

Что насчёт ключевой процентной ставки, то она была снижена уже несколько раз: сначала до 17%, а затем и до 14% годовых. Конечно, данные ставки по-прежнему остаются очень высокими, но позитивная тенденция обнадеживает. Ключевая ставка продолжит изменяться в лучшую сторону при дальнейшем снижении инфляции и финансовых рисков.

В целом хотелось бы выразить оптимистичный настрой. Государство прилагает большие усилия для стабилизации российской экономики в сложившейся геополитической и внешнеэкономической ситуации.

Об этом свидетельствует серьёзное укрепление рубля до тех значений, которые были у него до 24 февраля 2022 года. И рубль продолжает укрепляться. А со слов председателя счётной палаты Алексея Кудрина при сохранении санкций на том же уровне экономика России сможет перестроиться за 2 года.

Кроме того, директор Института исследования проблем современной политики Антон Орлов обратился к главе Центробанка Эльвире Набиуллиной с предложением об отмене штрафов за просрочки по ипотеке до конца 2022 года в целях поддержки

граждан, имеющих ипотечные обязательства [13]. Возможно, на момент публикации статьи данное предложение уже будет рассмотрено и принято.

Единственное, что можно сказать однозначно – мир уже не будет прежним. Мы живём в эпохе зарождения новой Бреттон-Вудской системы: устанавливаются новые правила формирования коммерческих и финансовых отношений между государствами. Старые торговые цепочки рушатся – новые приходят им на смену. Наступает время торговли в национальных валютах.

#### *Библиографический список*

1. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (региональный разрез) // Банк России. 2022 г. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) (дата обращения: 07.04.2022).
2. Густова Н. Ставки будут заградительно высокими: как решение ЦБ скажется на ипотеке // РБК Недвижимость. 2022. URL: <https://realty.rbc.ru/news/62346e219a7947d19380e721> (дата обращения: 07.04.2022).
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2022 г. № 806 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации». URL: <http://static.government.ru/media/files/M2T1jURF3TEHA1HG6IAPDDzWgovAajxI.pdf> (дата обращения: 05.05.2022).
4. Заседание президиума Правительственной комиссии по повышению устойчивости экономики в условиях санкций от 18.05.2022 г. URL: <http://government.ru/news/45432/> (дата обращения: 20.05.2022).
5. Рейтинг регионов, где горожане чаще оформляют сельскую ипотеку, чем сельские // Россельхозбанк. 2020. URL: <https://www.rshb.ru/news/437122/> (дата обращения: 20.05.2022).
6. Доклад Банка России о денежно-кредитной политике от 11.05.2022 // Выпуск № 2 (38). URL: [http://www.cbr.ru/collection/collection/file/40972/2022\\_02\\_ddcp.pdf](http://www.cbr.ru/collection/collection/file/40972/2022_02_ddcp.pdf) (дата обращения: 12.05.2022).
7. Росгосстрах: две трети россиян хотели бы улучшить свои жилищные условия // Росгосстрах. 2022. URL: <https://www.rgs.ru/about/news/rosgosstrakh-dve-treti-rossiyan-khoteli-by-uluchshit-svoi-zhilishchnye-usloviya> (дата обращения: 12.05.2022).
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2022 г. № 534 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629». URL: <http://static.government.ru/media/files/fAI6MPj0HbpaOYOZI5hN3Rce7jg6aRew.pdf> (дата обращения: 12.05.2022).
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 г. № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию». URL: <http://static.government.ru/media/files/kdivTABTeqq2mwAL7J0kAAf2Q3UDE2Ql.pdf> (дата обращения: 12.05.2022).
10. Федеральный закон от 14.03.2022 N 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_411435/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100017](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411435/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100017) (дата обращения: 17.05.2022).
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_413069/#dst100010](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413069/#dst100010) (дата обращения: 17.05.2022).
12. Рункевич Д. В России предложили отменить штрафы за просрочки по ипотеке до конца 2022 года // RT на русском. 2022. URL: <https://ru.rt.com/l8hq> (дата обращения: 20.05.2022).