Рахмонов Ё.Ф.у., Апанасюк Л.А.
Доступность ипотечного кредитования

*Российский государственный социальный университет
(Россия, Москва)*

doi: 10.18411/lj-06-2020-124

idsp: ljjournal-06-2020-124

Аннотация

В статье проведен анализ индекса цен на недвижимость части европейских стран, обозначена доступность ипотечного кредитования в РФ, выявлена динамика развития ипотечного кредитования, определена региональная особенность в доступности приобретения жилья.

Ключевые слова: рынок недвижимости, доступность жилья, индекс цен, стоимость жилья, доход семьи, кредит.

Abstract

The article analyzes the real estate price index of some European countries, identifies the availability of mortgage lending in the Russian Federation, identifies the dynamics of mortgage lending, and defines a regional feature in the availability of housing acquisition.

Keywords: real estate market, housing affordability, price index, housing cost, family income, credit.

В современных условиях необходимость приобретения жилья, улучшение условий проживания является актуальным вопросом. Только незначительная часть граждан располагает материальной базой и может самостоятельно приобрести жилье. Зачастую за помощью в приобретении жилья граждане обращаются в банк, используя ипотечное кредитование как выход из сложившейся ситуации.

Доступность жилья является главным элементом взаимодействия рынка недвижимости и рынка банковских услуги и продолжает оставаться первоочередной социальной и экономической задачей. При увеличении доступности жилья увеличивается спрос на рынке недвижимости. Стоит отметить, что основным показателем доступности жилья является рыночная стоимость, уровень доходов населения, доступность инструментов финансирования.

Индекс цен на недвижимость является основной мерой доступности жилья. Он отображает соотношение средних цен на квартиры к средней заработной плате семьи.

По данным международной глобальной базы данных NUMBEO для расчета индекса недвижимости используется формула, в которой учитывается чистый располагаемый доход семьи (50% – предполагаемый процент женщин в составе рабочей силы), средний размер квартиры, средняя цена квадратного метра в центре города и за его пределами. Ипотека, как процент дохода, отображает фактическую ежемесячную стоимость ипотеки к доходу семьи. Предполагается, что 100% ипотека берется на 20 лет, цена за площадь квадратного метра является ценой в центре города и за его пределами. Индекс доступности ипотеки – обратная величина предыдущего показателя. Чем выше данный показатель, тем лучше [1].

В таблице 1 представлены данные индекса цен на недвижимость пяти европейских стран – Бельгии, Швейцарии, Германии, Великобритании, России.

Таблица 1

**Индекс цен на недвижимость ряда европейских стран
2019-2020 гг. (%)**

N п/п	Страны	Индекс цен на недвижимость		Изменение
		2019 г	2020 г	
1	Бельгия	7,18	6,91	-0,27
2	Швейцария	9,63	8,68	-0,95
3	Германия	9,02	9,38	0,36
4	Великобритания	9,16	10,09	0,93
5	Россия	12,39	10,77	-1,62

Показатели наименьшего индекса цен на недвижимость по данным 2019 г. у Бельгии, наибольшего – у России. За год данный показатель в ряде стран увеличился: в Германии – на 0,36, в Великобритании – на 0,93. В остальных странах наблюдается снижение индекса цен на недвижимость. В 2020 г. наибольший индекс цен на недвижимость из рассмотренных стран остается в России - он составляет 10,77 (рисунок 1).

Рис. 1. Индекс цен на недвижимость в 2020 г.

Следует обратить внимание на динамику фактической ежемесячной стоимости ипотеки к доходу семьи. Из рассмотренных европейских стран -наименьший рост фактической ежемесячной стоимости ипотеки к доходу семьи в 2020 г. наблюдается в Бельгии: он составляет 41,27. За год показатель существенно снизился – на 2,85 п. В Швейцарии – 50,83 п. (снизился по сравнению с предыдущим годом на 5,17 п.). В Германии данный показатель увеличился на 2,16 п. и в 2020 г. составляет 56,33 п. В Великобритании – 68,71 п. (увеличился на 6,46 п.). В России, по сравнению с 2019 г., ежемесячная стоимость ипотеки к доходу семьи снизилась на 19,33 п. (рисунок 2) [1].

Рис. 2. Динамика ипотеки как процент дохода в 2019-2020 гг. [1]

Индекс доступности ипотеки представлен на рисунке 3. Из пяти рассматриваемых стран наименьший показатель наблюдается в России (0,77%). За год данный показатель вырос незначительно – на 0,1%. Индекс доступности ипотеки наиболее привлекателен в Бельгии – 2,42% (по сравнению с 2019 г. показатель вырос на 0,15%). В Швейцарии индекс составляет 1,97% (по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года вырос на 0,18%). В Германии – 1,78% (снизился на 0,07% по сравнению с 2019 г.). В Великобритании – 1,46% (снизился на 0,15%).

Рис. 3. Индекс доступности ипотеки в 2020 г.

Рассмотрим региональную особенность доступность ипотеки. Как видно из таблицы, в большинстве регионов Российской Федерации, доступность приобретения жилья в ипотеку возросла (таблица 2).

Таблица 2

Рейтинг регионов по доступности ипотеки (по данным 2020 г.)

№ п/п	Регион	Доля семей, которые могли купить квартиру в ипотеку в 2018 г, %	Доля семей, которые могли купить квартиру в ипотеку в 2019 г, %	Прирост / убыль
1	Ямало-ненецкий автономный округ	68,2	70,9	2,7
2	Магаданская область	61,8	63,8	2
3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	55,9	57,2	1,3
4	Ненецкий автономный округ	51,9	53,1	1,2
5	Камчатский край	43,9	45,6	1,7
6	Ленинградская область	42,1	45,4	3,3
7	Мурманская область	44,9	43,8	-1,1
8	Кемеровская область	41,8	42,2	0,4
9	Республика Коми	41,2	41,9	0,7
10	Республика Саха-Якутия	39,2	41,4	2,2
...				
19	Санкт-Петербург	35,2	37,9	2,7
...				
21	Московская область	35,8	36,5	0,7
...				
36	Москва	29,4	32,1	2,7

Лидером рейтинга является Ямало-ненецкий автономный округ: 70,9% семей в 2019 г. могли приобрести квартиру в ипотеку. На втором месте рейтинга находится Магаданская область – 63,8% семей. На третьем – Ханты-Мансийский автономный

округ - Югра с 57,2%. Далее – Ненецкий автономный округ (53,1%) и завершает пятерку лидеров Камчатский край – 45,6% [2]. Ниже в таблице приведены регионы, которые не вошли в десятку лидеров. Например, в Санкт-Петербурге (19 место в рейтинге) и в Москве (36 место) прирост доли семей за год составил 2,7%, в Московской области – 36,5% семей. Можно сделать вывод, что в целом по регионам наблюдается положительная динамика доступности ипотеки.

Качество жилья в России в целом характеризуется как приемлемое. По данным Госкомстата Российской Федерации удельный вес числа семей, состоящих на учете как нуждающиеся в улучшении жилья, составляет 4,3% [3]. Аварийный жилищный фонд страны составляет 25,5 млн. м². Удельный вес аварийного жилищного фонда от общей площади всего жилищного фонда страны составляет 0,7%. Доля жилья с износом более шестидесяти процентов составляет около 7%. К 2024 году согласно федеральной программе капитального ремонта доля данных домов существенно снизится.

Обеспеченность жильем в России находится на высоком уровне относительно многих стран мира, в особенности по показателю числа квартир (жилых помещений) на душу населения. С учетом небольшого среднего размера домохозяйства (2,6 человека), на одно домохозяйство в России в среднем приходится больше одной квартиры [4].

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, в России в марте 2020 г. количество выданных кредитов составило 31.272 шт. На первичном рынке – 9.906 шт., на вторичном – 21.366 шт. Объем выданных ипотечных кредитов – 107 млрд. руб. Средневзвешенная ставка в рублях составила 8,69%. Средний срок кредита – 18.9 лет. Объем задолженности на 01.04.2020 г. – 2.417 млрд. рублей. Доля просроченных платежей в общей задолженности – 0,9% [5].

Стоит отметить, что повышение реального уровня дохода населения повышает доступность ипотечного кредитования. Добиться устойчивого роста повышения доходов возможно за счет увеличения темпов роста экономики страны. Снижение себестоимости строительства также может повысить доступность жилья и, соответственно, доступность ипотечного кредитования.

1. https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp Международная глобальная базы данных NUMBEO (дата обращения 02.05.2020 г.)
2. <https://riarating.ru/infografika/20190326/630120854.html> Информационное агентство РИАРЕЙТИНГ (дата обращения 01.05.2020 г.)
3. http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/# Государственный комитет статистики - Жилищные условия (дата обращения 02.05.2020 г.)
4. <http://www.cbr.ru> Центральный банк РФ (дата обращения 02.05.2020 г.)
5. <https://наш.дом.рф/аналитика> Единая информационная система жилищного строительства Дом РФ (дата обращения 02.05.2020 г.)

Савина Л.Л., Нефедова А.А.

Обеспечение макроэкономического равновесия на основе совершенствования налоговой системы

*Нижегородский институт управления – филиал РАНХиГС
(Россия, Нижний Новгород)*

doi: 10.18411/lj-06-2020-125

idsp: ljjournal-06-2020-125

Аннотация

В условиях развития кризисных явлений в экономике страны и мира наблюдается постепенное снижение роли нефтегазовых доходов в бюджете страны, а также влияния их на макроэкономические равновесие экономики России. В этих