

Анализ влияния мер государственной поддержки ипотечного кредитования на доступность жилья в России: региональный разрез

Научный руководитель – Рощина Янина Александровна

Илюнькина Наталья Владимировна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Экономический факультет, Москва, Россия

E-mail: n.ilyunkina@gmail.com

Жилищный вопрос - одна из наиболее острых проблем россиян. По данным ДОМ.РФ, 40% семей хотят улучшить свои жилищные условия [5].

Ипотечное кредитование - основной способ повышения доступности жилья для населения. Однако в России ипотечное жилищное кредитование не так популярно, как в развитых странах. Доля задолженности россиян по ипотечным кредитам в ВВП, по данным за 2019 г., немного превышает 6% [4]. Несмотря на тенденцию к росту данного показателя, его значение остаётся существенно ниже аналогичного показателя для развитых стран. Например, в среднем по странам Евросоюза задолженность по ипотечным кредитам была равна 45.7% от ВВП [6].

В качестве основных причин относительно низкой доли задолженности в ВВП России можно назвать высокие ставки по кредиту, постоянно растущую стоимость жилья, снижающиеся реальные располагаемые доходы населения, низкий уровень сбережений и инвестиционной активности. Кроме того, к особенностям российского рынка относятся невысокий уровень доверия населения к банковскому сектору, низкая финансовая грамотность населения и значительная доля теневых заработных плат.

Вопрос о введении мер повышения доступности посредством стимулирования ипотечного кредитования становится особенно актуальным в кризисные периоды. Так в 2015-2016 гг. действовала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья. Тогда ипотечная ставка при покупке на первичном рынке жилья не должна была превышать 12% годовых. Эта мера помогла предотвратить спад на жилищном рынке, вызванный валютным кризисом 2014 года и увеличением ключевой ставки.

На данный момент в России действуют следующие меры государственной поддержки: субсидирование ипотечных ставок, субсидирование первоначального взноса, налоговые льготы. В связи с рисками, вызванными коронавирусной инфекцией, с апреля 2020 г. в России действует программа льготной ипотеки под 6,5% годовых на первичном рынке недвижимости. Существующая литература свидетельствует о том, что проводимые меры не всегда успешны, и необходимы дальнейшие исследования [1, 2, 3]. Вследствие действия таких программ из-за повышения спроса может существенно вырасти стоимость недвижимости. В результате доступность жилья вопреки ожиданиям может снизиться.

В данной работе рассматриваются последствия программы субсидирования ипотечной ставки 2015-2016 гг. и предварительные итоги текущей программы льготной ипотеки под 6,5% годовых. Также в работе проанализирована динамика различных показателей доступности жилья и факторов, на основе которых они рассчитываются. Анализ влияния программ субсидирования ипотечной ставки на цену жилья проводился с помощью факторной регрессионной модели. Для учёта гетерогенности регионов была проведена кластеризация регионов России по степени развитости ипотечного рынка, по состоянию рынка жилой недвижимости и по показателям доступности жилья.

Источники и литература

- 1) Caldera Sánchez, Aida; Andrews, Dan. The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences// OECD Journal: Economic Studies 2011. NO. 1, pp. 1–37.
- 2) Hegedüs, JÓzsef; Rogozhina, Natalia; Somogyi, Eszter; Struyk, Raymond; Tumanov, Andrey. Potential effects of subsidy programmes on housing affordability: the cases of Budapest and Moscow// European Journal of Housing Policy 2004. No. 2, pp. 151–184.
- 3) Hilber, Christian A. L.; Turner, Tracy M. The Mortgage Interest Deduction and its Impact on Homeownership Decisions// Review of Economics and Statistics 2014. No. 4, pp. 618–637.
- 4) Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации Русипотека: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/
- 5) ДОМ.РФ. В России выросла доля семей, довольных своими жилищными условиями: <https://дом.рф/media/news/v-rossii-vyros-la-dolya-semey-dovolnykh-svoimi-zhilishchnymi-usloviyami-/>
- 6) EMF Hypostat: <https://hypo.org/ecbc/publications/hypostat/#>