

Секция «Экономическая стратегия развития России в XXI веке: теория и практика»

Экономический эффект «ковидного» антикризисного государственного регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации

Научный руководитель – Моргунов Василий Петрович

Поляшова Ирина Андреевна

Студент (бакалавр)

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Институт государственной службы и управления, Факультет государственного и муниципального управления, Москва, Россия

E-mail: irinapolyashova@mail.ru

Пандемия COVID-19 и последующие ограничения экономической активности граждан и предприятий стали шоком и привели к резкому снижению доходов населения, что создало серьезную угрозу для строительной отрасли, ведь сокращение денежных средств у домашних хозяйств означает нежелание заключать дорогостоящие сделки (в частности, приобретать недвижимость) и замедление темпов введения в эксплуатацию и продажи жилья, которые и так за период с 2015 по 2019 годы сократились практически на 12% [3].

С целью поддержки деловой активности граждан на рынке недвижимости и в целом строительной отрасли Правительство РФ приняло закон о программе льготной ипотеки в 6,5% годовых на первичное жилье (от застройщика), которая на сегодняшний день продлена до 1 июля 2021 года [1]. Подобное нововведение всколыхнуло рынок жилья: «2020 год стал рекордным годом для ипотечного жилищного кредитования. Всего за истекший год кредитными организациями было выдано 1,71 млн ипотечных кредитов» [2]. Однако указанная мера стала одной из причин возникновения ряда угроз. Во-первых, высока вероятность вздутия ипотечного «пузыря» вследствие небольшого первоначального взноса, продолжающегося падения доходов с одновременной реализацией так называемого «отложенного спроса» [4]. Во-вторых, эксперты фиксируют и существенный рост стоимости жилья: за первые девять месяцев 2020 года - на 10,5% [5]. Этот рост касается не только первичного, но и вторичного жилья.

Кроме того, особый интерес представляет оценка эффективности принятой меры. В ходе исследования было проведено сравнение переплаты по ипотечному кредиту при льготной процентной ставке и увеличившихся ценах с переплатой по кредиту, взятому при отсутствии программы льготной ипотеки в прогнозных ценах 2020 года. Также был сформулирован авторский прогноз развития рынка жилья в условиях продолжения срока действия программы льготной ипотеки.

Таким образом, проведенный анализ показал существенное перегревание рынка жилья, что может снизить эффективность программы льготной ипотеки в 2021 году. Старт программы можно считать чрезвычайно удачным, так как льготная ипотека действительно предотвратила замедление темпов развития строительной отрасли. Тем не менее, инфляционные процессы рынка жилья в скором времени устроят выгоду от сниженной процентной ставки, в связи с чем понадобятся механизмы охлаждения рынка.

Источники и литература

- 1) Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 №566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 и 2021 годах» [электронный ресурс] / Материалы с сайта Правительства РФ. – Режим доступа: <http://government.ru/docs/all/127623/> (дата обращения: 27.02.2021);

- 2) Зубов, С.А. Ипотечное кредитование в 2020 г. [электронный ресурс] / С.А. Зубов // Экономическое развитие России. - №2. - 2021. - С. 51-54. - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-2020-g/viewer> (дата обращения: 27.02.2021);
- 3) Мезитова, Р.Р. Тенденции развития рынка жилой недвижимости в современных российских экономических условиях [электронный ресурс] / Р.Р. Мезитова // Инновации и инвестиции. - №4. - 2020. - С. 269-271. - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/trends-in-the-development-of-the-residential-real-estate-market-in-modern-russian-economic-conditions/viewer> (дата обращения: 01.03.2021);
- 4) Степанова, Д.И. Тренды развития российского рынка жилищной ипотеки [электронный ресурс] / Д.И. Степанова, Д.Ю. Миронова // Вестник Московского университета МВД России. - №7. - 2020. - С. 284-287. - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/trendy-razvitiya-rossiyskogo-rynka-zhilischnoy-ipoteki/viewer> (дата обращения: 01.03.2021);
- 5) Цены [электронный ресурс] / Материалы с сайта Федеральной службы государственной статистики. - Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/price> (дата обращения: 28.02.2021).