

## ВЛИЯНИЕ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**Б.М. Бедин, Н.Ю. Ковалевская**

*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*

### Информация о статье

Дата поступления

27 апреля 2020 г.

Дата принятия к печати

18 мая 2020 г.

Дата онлайн-размещения

11 июня 2020 г.

### Ключевые слова

Рынок недвижимости; жилая недвижимость; ипотечное кредитование; доступность жилья

### Аннотация

В статье рассмотрены подходы к решению проблемы обеспечения доступности жилья, которая является актуальной для многих стран, в том числе и для России; с различных точек зрения исследованы понятия «рынок жилой недвижимости» и «доступность жилья»; определены критерии, характеризующие доступность жилья. Проанализированы возможности использования различных способов приобретения жилой недвижимости в условиях рыночной экономики. Отмечены особенности российской системы ипотечного кредитования на основе сравнения подходов к определению доступности жилья в России и за рубежом. В качестве ключевого направления решения проблемы доступности жилья рассмотрены возможности системы ипотечного кредитования. Приведены статистические данные, указывающие на зависимость между показателями, характеризующими состояние системы ипотечного кредитования и отражающими динамику цен на рынке недвижимости. Отмечено наличие зависимости между доступностью ипотечных кредитов и доступностью жилья.

## THE IMPACT OF THE DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE SYSTEM ON THE AVAILABILITY OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

**Boris M. Bedin, Natalya Yu. Kovalevskaya**

*Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation*

### Article info

Received

April 27, 2020

Accepted

May 18, 2020

Available online

June 11, 2020

### Keywords

Real estate market; residential properties; mortgage credit lending; affordability of housing

### Abstract

The article discusses approaches to solving the problem of ensuring housing affordability, which is relevant for many countries, including Russia. The concepts of «residential real estate market» and «housing affordability» are analyzed from various points of view; criteria that characterize housing affordability are defined. The possibilities of using various methods of acquiring residential real estate in a market economy are analyzed. The features of the Russian system of mortgage lending based on a comparison of approaches to determining the affordability of housing in Russia and abroad are noted. As a key area for solving the problem of housing affordability, the possibilities of a mortgage lending system are considered. Statistical data are presented. They demonstrate the relationship between the indicators characterizing the state of the mortgage lending system and the dynamics of prices in the real estate market. The relationship between the availability of mortgages and the availability of housing is indicated.

В условиях рыночной экономики одним из наиболее распространенных способов приобретения жилой недвижимости является использование кредитных ресурсов, в первую очередь значительно возрастает популярность ипотеки. Увеличивается доля нуждающегося в улучшении жилищных условий на-

селения, которая стремится решить свои жилищные проблемы посредством ипотечного кредитования. В ответ на такую растущую потребность банки предлагают ипотечные программы, значительно различающиеся по ряду параметров, таких как срок выплаты, величина первоначального взноса, процент-

ная ставка и др. Соответственно, уровень развития системы ипотечного кредитования оказывает существенное влияние на ситуацию на рынке жилья. Определение степени такого влияния в совокупности с изменяющимися макроэкономическими условиями позволит выявить тенденции, складывающиеся на рынке жилья.

Необходимым условием исследования взаимосвязи рынков жилья и ипотечного кредитования, определяющей доступность жилья для потенциального потребителя, выступает четкое определение рынка жилой недвижимости. Для уточнения сущности данного понятия разделим эту формулировку на две части — «рынок недвижимости» и «жилая недвижимость». В экономической литературе присутствуют различные интерпретации понятия «рынок недвижимости», сущность которых в основном сводится к определению рынка недвижимости как системы экономического взаимодействия его субъектов по поводу перехода прав собственности на объекты недвижимости [1, с. 21; 2, с. 88–94; 3, с. 8–9].

В то же время понятие «жилая недвижимость» не имеет четкого определения в Гражданском кодексе РФ<sup>1</sup>. При определении объектов права собственности (гл. 18) используется термин «жилые помещения». Поэтому, обобщая различные трактовки понятия «жилая недвижимость», мы будем понимать под жилой недвижимостью изолированные объекты недвижимости (жилые дома, квартиры, а также их части), пригодные для постоянного проживания граждан.

Как отмечается в работах по изучению рынка недвижимости [4, с. 83–86; 5, с. 11–17], специфика рынка жилой недвижимости проявляется в его индикативном реагировании на внешние воздействия, в то время как для рынка в целом характерно состояние неустойчивого равновесия между спросом и предложением. Это выступает следствием запаздывающей реакции рыночного предложения в ответ на изменение спроса, вследствие чего рынок жилой недвижимости определяют как рынок продавца, характеризующийся устойчивым ростом цен, поддерживаемым как рыночными факторами, так и стратегией поведения продавцов, что в итоге приводит к сокращению выбора для потребителя.

Еще одной особенностью рынка жилой недвижимости является цикличность его состояния, которую также отмечают в исследованиях [6, с. 60–65]. При этом ценовая динамика рынка жилой недвижимости характеризуется устойчивой тенденцией к росту стоимости недвижимости в долговременной перспективе и циклическими колебаниями цен в средне- и краткосрочных периодах. Это проявляется в чередовании периодов бурного роста цен в ситуации рынка продавца и периодов резкого падения спроса и цен, характерных для рынка покупателя. В результате и та, и другая ситуация приводит к возникновению проблем у застройщиков как одного из ключевых игроков рынка жилья. По мнению Т.В. Светник, основная причина этого заключается в недостаточном спросе со стороны населения вследствие его низкой платежеспособности, которой пользовались многие недобросовестные застройщики при невыполнении своих обязательств еще в период активного развития долевого строительства [7].

Обобщая исследования ряда авторов [6–15], можно выделить следующие факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости и обеспечивающие доступность вхождения на этот рынок для потенциального потребителя:

- факторы спроса на объекты жилой недвижимости, определяющие, по мнению И.А. Саенко, С.А. Астафьева и других авторов, их инвестиционную привлекательность исходя из затрат и выгод собственника объекта [8; 9];

- факторы, влияющие на стоимость квартир, к которым исследователи относят как технические параметры, определяющие потребительские свойства объекта, так и интересы различных групп экономических субъектов, с учетом которых формируется стоимость жилой недвижимости [8];

- факторы, обуславливающие доступность жилья, которые, по мнению Г.Н. Макаровой [10], сформировались под влиянием изменений в социальной сфере вследствие проведения экономических реформ;

- факторы, формирующие финансовые возможности покупателей на рынке недвижимости, определяющие «пороговый уровень» [4; 11], т.е. возможности вхождения населения на рынок жилой недвижимости.

Мы считаем, что все эти факторы в большей степени характеризуют доступность жилой недвижимости в качестве товара или инвестиционного актива, т.е. относятся к внутренним, зависящим от платежеспособности потребителя, и определяют состояние рынка покупателя.

<sup>1</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 22 июня 2017 г. № 16-П) // СПС «КонсультантПлюс».

Вместе с тем значительное влияние на состояние рынка недвижимости оказывают и внешние факторы, в большей степени определяющие состояние рынка продавца. К их числу, на наш взгляд, можно отнести следующие:

- фискальные факторы, к которым прежде всего следует отнести порядок налогообложения недвижимости, устанавливающий виды и ставки взимаемых налогов, систему налоговых льгот; эти факторы влияют на изменение доходов граждан, а следовательно, и на изменение платежеспособного спроса на жилую недвижимость [6, с. 24–35];

- административные факторы, которые включают в себя государственную поддержку режима благоприятствования строительному бизнесу, что, по мнению Т.В. Светник [12], должно носить системный характер и оказывать влияние на деятельность всех участников строительства — застройщиков, поставщиков ресурсов, контролирующих органов, коммерческих банков и самого государства как главного участника и регулятора этого процесса;

- правовые факторы, обеспечивающие защиту не только потребителей продукции отрасли жилищного строительства, но и организаций-застройщиков, что является, по мнению Т.В. Светник [13], гарантией заинтересованного участия в процессе всех участвующих сторон и стимулирует активизацию рынка недвижимости, в том числе и посредством противодействия мошенническим финансовым схемам в строительном бизнесе;

- урбанистические факторы, включающие в себя транспортную доступность [14, с. 82–100], позволяющую нивелировать ценовую разницу в центральной части города и на его окраинах и стимулировать развитие загородной жилой недвижимости и формирование городских агломераций [15, с. 90–100].

Термин «доступность жилья» не так однозначен, как это может показаться на первый взгляд. В международной практике для обозначения доступности жилья используются два англоязычных термина — *affordability* и *accessibility* [16]. Термин *affordability* имеет социальную окраску и характеризует потенциальную возможность обеспечения жильем тех категорий населения, которые не могут приобрести его на коммерческой основе. Для обозначения такого понятия в русском языке больше всего подходит термин «социальная доступность».

Термин *accessibility* предполагает доступность жилой недвижимости для граждан с точки зрения использования коммерческих

механизмов ее приобретения (купля-продажа, ипотека, аренда). В русском языке данное понятие наиболее близко термину «коммерческая доступность».

Механизмы обеспечения социальной доступности, конечно, реализуются на территории Российской Федерации. Так, предусмотрено выделение бесплатного жилья сиротам — выпускникам детских домов, а также некоторым другим категориям граждан. Однако в нашем исследовании рассматривается прежде всего именно коммерческая доступность.

Возникает вопрос: в каких случаях коммерческая доступность жилья будет считаться достаточной? Зарубежный подход к этому вопросу позволяет расценивать жилье доступным, если 80 % работающих граждан и более могут приобрести его в собственность или арендовать [17]. Также признаком доступности жилья, например в США или Канаде, является 30-процентный порог от совокупного дохода семьи, который не должны превышать ипотечные или арендные платежи с учетом сопутствующих расходов на содержание жилья.

Для оценки доступности жилья рекомендованы к использованию следующие показатели [4; 5; 18]:

1. Коэффициент доступности жилья, который рассчитывается как отношение средней стоимости жилья к среднему размеру годового дохода домохозяйства. Коэффициент показывает, сколько лет требуется для накопления на покупку квартиры, если предположить, что все доходы семьи будут направлены на эти цели. Такой подход является самым распространенным, прежде всего в силу доступности данных для расчета, и применяется исследователями в работах. При этом Т.И. Кубасова отмечает, что при использовании этой методики определения доступности жилья необходимо учитывать реальную платежеспособность населения в конкретном субъекте РФ, поскольку этот показатель существенно различается по субъектам и зависит от реальных доходов населения и условий ипотечного кредитования в данном субъекте РФ [19].

2. Показатель доступности ипотеки — доля семей, для которых доступно приобретение медианной квартиры с использованием ипотечного кредита.

3. Валовой рентный мультипликатор — отношение цены квартиры к стоимости ее годовой аренды. При низком значении мультипликатора лучше купить квартиру, а при высоком — арендовать.

4. Общий коэффициент капитализации — показатель, обратный предыдущему, т.е. отношение годовой арендной платы к цене квартиры.

Таким образом, на коммерческую доступность жилья оказывают влияние следующие факторы:

- уровень цен на объекты жилой недвижимости;
- физические характеристики объектов, представленных на рынке, прежде всего общая площадь жилья;
- уровень доходов потенциальных покупателей недвижимости;
- процентные ставки по ипотечным кредитам;
- требования банков к размеру первоначального взноса по ипотечным кредитам;
- арендные ставки на рынке жилой недвижимости.

Рассматривая более подробно все перечисленные факторы, среди них можно выделить наиболее значимые для обеспечения доступности жилья. На наш взгляд, это соотношение уровня цен на жилую недвижимость и уровня доходов населения и возможность привлекать дополнительные ресурсы для финансирования покупки жилья, т.е. условия предоставления ипотечных займов населению.

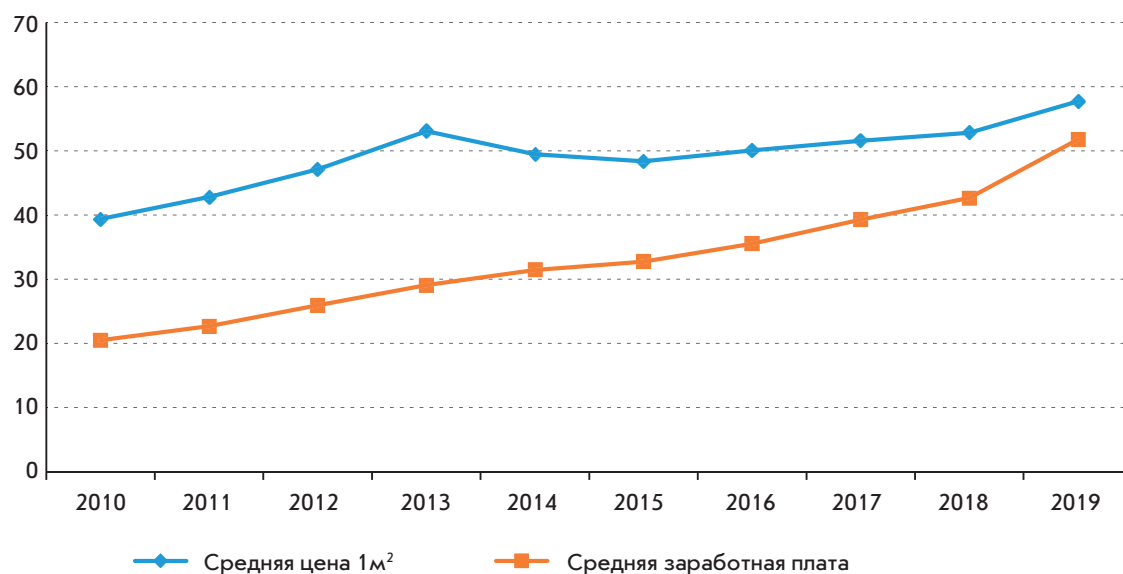
Динамика стоимости жилой недвижимости наглядно показывает почти трехкратный рост стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья за период с 2010 по 2019 г. (рис. 1). Именно этот период соответствует активному развитию ипотечного

кредитования для решения проблемы приобретения жилья в собственность.

Соотношение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости и заработной платы (или в некоторых методиках — среднедушевого дохода) является основным показателем доступности жилья. Данные о размере заработной платы инвестора необходимы для оценки возможности привлечения ипотечного кредита для финансирования покупки жилья. Рассматривая возможность предоставления ипотечного кредита, банки накладывают определенные ограничения на размер заработной платы заемщика: размер ежемесячных платежей не должен быть больше 40–50 % от размера средней зарплаты за последний год<sup>2</sup>.

При проведении анализа показателя доступности жилья следует исходить из того, что в плане соотношения темпов роста доходов населения и стоимости жилья он может несколько различаться по регионам России. Темп прироста заработной платы как основного источника дохода инвестора характеризует его возможности долгосрочного вложения средств в объект недвижимости. Темп прироста стоимости недвижимости может быть использован для корректировки коэффициента доступности жилья или при прогнозировании изменения доступности жилья в последующие периоды. В этом случае необходимо опираться на имеющиеся данные о динамике доступности жилья как в РФ в целом, так и в исследуемом регионе.

<sup>2</sup> URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person> ; URL: <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka>.



**Рис. 1. Динамика средних цен 1 м<sup>2</sup> жилья и средней заработной платы в г. Иркутске в 2010–2019 гг., тыс. р.**

Составлен по данным: URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>; URL: <http://irkutskstat.gks.ru>

За последние 20 лет имел место существенный прогресс в повышении обеспеченности граждан России жильем и его доступности. Так, показатель обеспеченности жильем с 2000 по 2019 г. вырос с 19,2 до 25,8 м<sup>2</sup> на человека (чуть более чем на 30 %)³. За тот же период 39 % российских семей улучшили свои жилищные условия. За последние десять лет повысилась и доступность жилья в России. Анализ изменения одного коэффициента доступности жилья показывает его сокращение с 4,7 в 2000 г. (5,3 в 2008 г.) до 2,6 в 2017 г. (здесь и далее использованы данные Росстата и бюллетеня Минстроя РФ «Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства за 2000–2017 годы»). При этом период с 2017 по 2019 г. характеризуется ростом объемов продаж жилой недвижимости в целом по России (рис. 2). Однако уже начало 2020 г. ознаменовалось значительным ростом цен на жилую недвижимость: в январе 2020 г. средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья в новостройках г. Иркутска выросла на 1,6 %⁴, а в феврале 2020 г. — уже на 5,2 %⁵.

Ситуация с обеспеченностью жильем и его доступностью, конечно, улучшается, однако следует учитывать, что уровень обеспеченности жильем в России примерно соответствует уровню Польши, но значительно ниже уровня таких стран, как Франция и Германия (порядка 39 м<sup>2</sup> на человека) и тем более США (70 м<sup>2</sup> на человека). По данным социологических опро-

сов, около 45 % российских семей желают улучшить свои жилищные условия⁶. В методике, используемой в федеральной целевой программе «Жилище»⁷, коэффициент доступности отражает период в годах, необходимый среднестатистической семье из трех человек для накопления суммы, достаточной для приобретения квартиры, соответствующей социальному стандарту площади жилья (54 м<sup>2</sup>). Методика предполагает, что все доходы семьи сберегаются для приобретения жилья. Таким образом, сокращение этого периода свидетельствует о повышении доступности жилья.

Значение коэффициента доступности жилья, представленное в рейтинге РИА «Новости» (расчет рейтинга произведен по данным Росстата), в 2019 г. составило в среднем по России 3,9⁸. Таким образом, в 2019 г. произошло его увеличение по сравнению с 2017 г. Отчасти такое увеличение объясняется разницей в методике расчета (к примеру, в рейтинге РИА «Новости» при расчете использовалась площадь квартиры в 60 м<sup>2</sup>, а не 54 м<sup>2</sup>). Однако в большей степени такое негативное изменение связано с опережающим ростом стоимости жилой недвижимости в 2018–2019 гг. по сравнению с ростом доходов населения, вернее, с его отсутствием.

Сравнивая коэффициент доступности жилья в России с аналогичными показателя-

⁶ URL: [https://wciom.ru/news/ratings/index\\_soc\\_ozhidaniy](https://wciom.ru/news/ratings/index_soc_ozhidaniy).

⁷ Жилище [Электронный ресурс] : федер. целевая прогр. на 2015–2020 гг. от 19 дек. 2016 г. № 415-ФЗ : (в ред. от 26 мая 2016 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Рейтинг регионов по доступности приобретения жилья — 2019. URL: <https://riarating.ru/regions/20190702/630129282.html>.

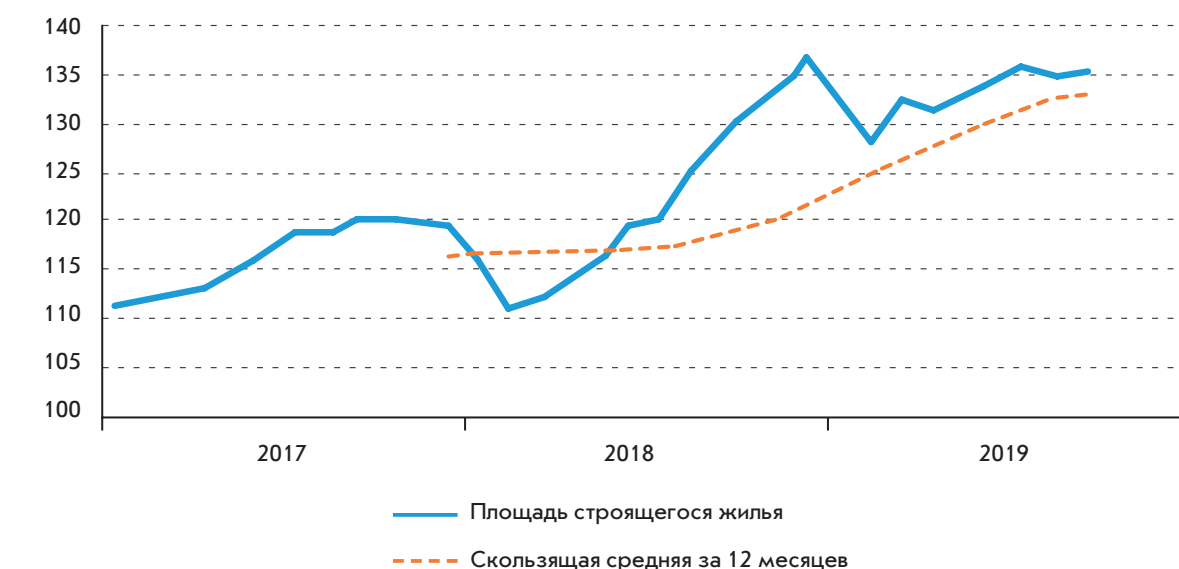


Рис. 2. Динамика ввода многоквартирного жилья в РФ в 2017–2018 гг., млн м<sup>2</sup>

Составлен по данным: URL: <https://erzrf.ru>



ми, определенными для других стран мира, можно сделать вывод о том, что с доступностью жилья у нас все в порядке. Например, в США коэффициент доступности составляет 3,6 года, а в Гонконге — 18,1<sup>9</sup>. Однако необходимо учесть, что в России средняя площадь квартиры — 55 м<sup>2</sup>, а в США — 160 м<sup>2</sup>.

На положительные изменения в обеспеченности жильем и его доступности повлияли различные факторы как негативного, так и позитивного характера. Так, некоторое снижение численности населения России неизбежно привело бы к росту обеспеченности жильем, даже если бы новые объекты вовсе не строились, а череда экономических кризисов, приводя к снижению стоимости жилой недвижимости, одновременно повышала доступность жилья. В то же время на обеспеченность жильем положительное влияние оказывает рост объемов жилищного строительства, а на показатель доступности — рост доходов потенциальных покупателей жилья.

Одним из классических способов повышения доступности жилой недвижимости для широких слоев населения является развитие системы ипотечного кредитования. Как отмечает Т.И. Кубасова, этот механизм стал основным инструментом, стимулирующим население к принятию решения о приобретении жилья [19].

Ипотека даже при неизменности уровня доходов населения позволяет сформировать платежеспособный спрос на жилую недвижимость за счет распределения во времени выплат покупателей недвижимости. Конечно, всё имеет свою цену, и заемщики расплачиваются существенной переплатой по кредиту, а также ограничением права распоряжения недвижимостью. Однако невозможность либо нерациональность приобретения жилой недвижимости с помощью других способов, например с использованием механизма постепенного накопления суммы, необходимой для совершения сделки по купле-продаже, делает ипотеку практически единственно возможным инструментом решения жилищного вопроса. Это наиболее заметно проявилось в начале развития ипотечного кредитования в России, т.е. в 2004 г. При этом в отдельные годы наблюдались всплески активности на рынке ипотечных кредитов, что поддерживается и государственной стратегией развития этого направления<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства за 2000–2017 годы // Бюллетень Минстроя РФ. М., 2017. 38 с.

<sup>10</sup> Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года. URL: <https://www.minstroyrf.ru/docs/15909>.

Государство способно обеспечить дополнительную поддержку системе ипотечного кредитования посредством таких мероприятий, как субсидирование первоначального взноса, процентной ставки, предоставление государственных гарантий и др. (рис. 3)<sup>11</sup>.

Эти мероприятия, помимо улучшения демографической ситуации, направлены также на стимулирование платежеспособного спроса. Например, программа субсидирования процентной ставки по ипотеке для строящегося жилья, введенная в начале 2015 г., позволила не допустить обвального падения спроса на новостройки и снизить риск банкротства застройщиков. Другим таким примером является утверждение правительством программы льготной ипотеки со ставкой 6,5 % при покупке строящегося жилья<sup>12</sup>.

Действительно, для развития рынка жилищную роль играет доступность ипотечных кредитов, определяемая прежде всего значением процентной ставки по предоставляемым кредитам. Это позволяет проследить явную зависимость всплесков и спадов активности заемщиков на рынке ипотечного кредитования (рис. 4).

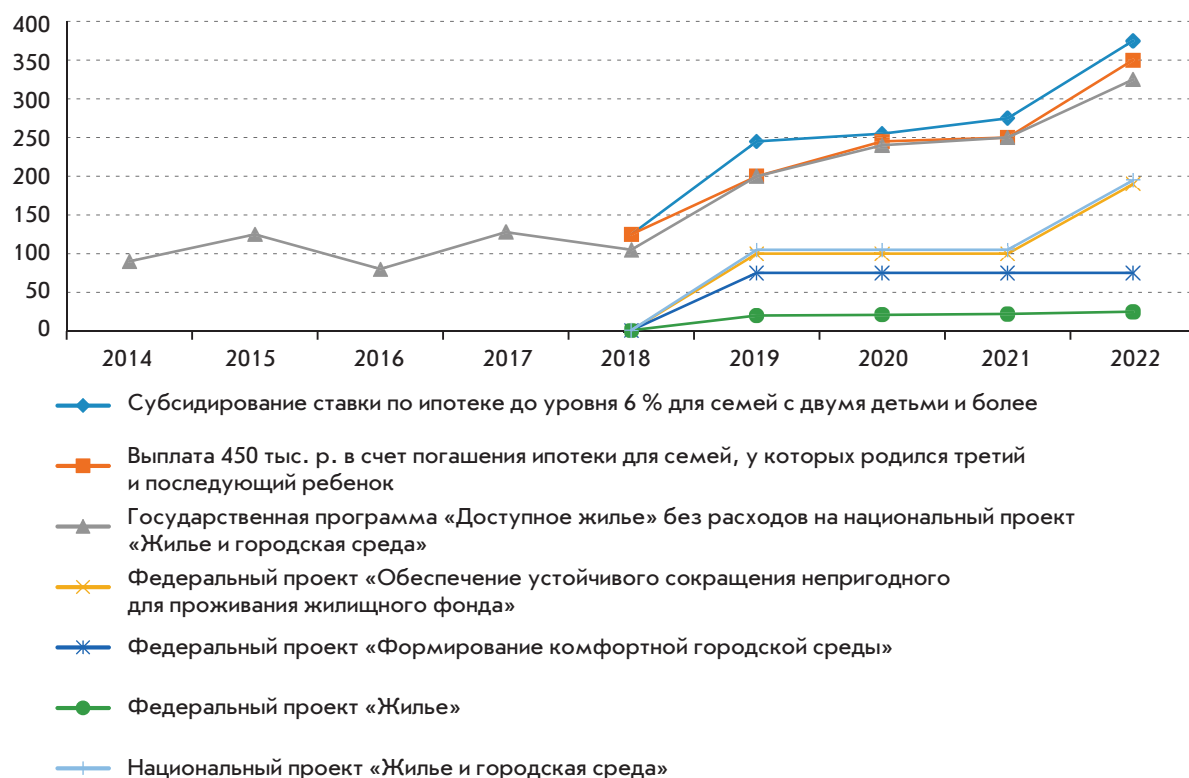
В свою очередь, изменение ставки по ипотеке тесно связано с изменением ключевой ставки (рис. 5).

Помимо размера процентных ставок по кредитам на доступность ипотечного кредитования оказывают влияние и иные факторы. Существенное значение имеют, в частности, требования банков по отношению к первоначальному взносу по ипотечным кредитам. Снижение первоначального взноса, безусловно, делает ипотеку доступнее для широкого круга заемщиков. Однако низкий первоначальный взнос повышает и риск невозврата кредита. Достаточно вспомнить кризис системы ипотечного кредитования, разразившийся в США в 2007–2008 гг. Одной из причин этого кризиса послужило как раз снижение требований американских банков к первоначальному взносу, широкое распространение кредитов с нулевым первоначальным взносом.

Требования, устанавливаемые банками по отношению к заемщикам, не ограничи-

<sup>11</sup> О внесении изменений в Федеральный закон «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» [Электронный ресурс] : федер. закон от 18 июля 2019 г. № 175-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» ; Жилье и городская среда [Электронный ресурс] : паспорт нац. проекта от 24 дек. 2018 г. // ИПС «Гарант».

<sup>12</sup> Постановление от 23 апреля 2020 г. № 566. URL: <http://government.ru/docs/39558>.



**Рис. 3. Динамика расходов федерального бюджета на мероприятия по поддержке жилищного строительства, млрд р.**



**Рис. 4. Влияние изменения процентной ставки на изменение объема выданных ипотечных кредитов в 2005–2019 гг.**

Составлен по данным: Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства за 2000–2017 годы // Бюллетень Минстроя РФ. Москва, 2017. 38 с.

ваются величиной первоначального взноса. Стандартная процедура андеррайтинга предполагает проверку платежеспособности заемщика, его кредитной истории, наличие определенных требований к его возрасту, опыту работы и т.п. Требования банков могут довольно существенно различаться, и клиент, которому отказали в ипотечном кредите в одном банке, вполне может получить

одобрение в другом. Однако, несмотря на такие различия, можно выделить следующее правило: чем лояльнее требования банков, тем доступнее ипотека.

При определении размера первоначального взноса при покупке квартиры по ипотеке можно предположить, что инвестор, заинтересованный в долгосрочной ипотеке, не станет делать крупный первоначальный взнос.



**Рис. 5. Влияние ключевой ставки ЦБ РФ на величину процентных ставок по различным видам долгосрочных кредитов в 2005–2019 гг.**

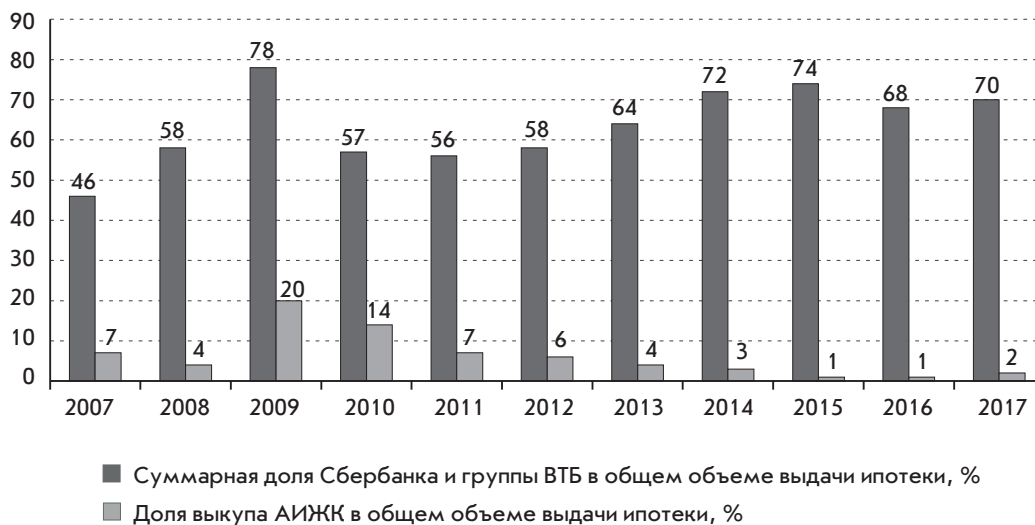
Составлен по данным: URL: <https://erzrf.ru>

Напротив, в случае привлечения ипотечного кредита на срок не более пяти лет инвестор платежеспособен и для минимизации издержек способен сделать значительный первоначальный взнос. Кроме того, получение ипотечного кредита сопровождается, как правило, сопутствующими затратами, такими как затраты на оценку недвижимости, на страхование, в некоторых случаях — комиссионные. Естественно, чем ниже уровень таких затрат, тем выше доступность ипотеки, что более характерно для деятельности крупнейших банков (рис. 6).

В такой ситуации возникает вопрос: означает ли повышение доступности ипотечных кредитов повышение доступности жилья? Ответ на этот вопрос на первый взгляд кажется простым: чем проще заемщику взять ипотечный кредит, тем проще ему купить

жилье. Однако на самом деле все далеко не так однозначно. При увеличении доступности ипотеки увеличивается и платежеспособный спрос на рынке недвижимости. В условиях, когда предложение не может так же быстро вырасти (что характерно для рынка недвижимости), происходит рост цен. А растущая цена, не сопровождающаяся пропорциональным ростом доходов населения, приводит прежде всего к снижению доступности жилья.

Влияние фактора доступности ипотеки на ценовую ситуацию на российском рынке недвижимости подтверждается ее динамикой. Массовое развитие ипотеки, улучшение банками условий ипотечного кредитования в период с 2005 по 2007 г. сопровождалось бурным ростом цен на рынке недвижимости. В то же время ухудшение условий кредито-



**Рис. 6. Изменение структуры предоставления ипотечных кредитов в 2007–2017 гг.**

Составлен по данным: Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства за 2000–2017 годы // Бюллетень Минстроя РФ. Москва, 2017. 38 с.



вания для заемщиков в периоды кризисов с конца 2008 до начала 2010 г. и с начала 2015 до середины 2016 г. вызвало существенное снижение цен на рынке недвижимости.

Кроме того, на наш взгляд, доступность жилья для потребителей следует из доступности реальных источников финансирования деятельности для застройщиков, которая, в свою очередь, обеспечивает устойчивость их финансового состояния, достижение конкурентоспособности организации-застройщика и общий режим благоприятствования ведению хозяйственной деятельности, на что также обращает внимание Т.В. Светник в исследованиях условий деятельности строительных организаций [7; 12].

Помимо решения жилищного вопроса с помощью покупки жилья, на что направлена стратегия формирования рынка доступного жилья<sup>13</sup>, другим средством обеспечения доступным жильем в ряде случаев является аренда жилой недвижимости и формирование доступного рынка арендного жилья, что подробно рассматривается Т.И. Кубасовой в работе, посвященной этому вопросу [19]. Сделки по заключению договоров аренды, наряду со сделками по купле-продаже жилья, являются самыми распространенными на рынке жилой недвижимости, при этом арендные ставки, как правило, коррелируют с ценой купли-продажи [18, с. 156, 417–423]. Однако ставки капитализации могут существенно различаться для конкретных регионов и муниципалитетов, и даже для одного сегмента рынка. Например, ставка капитализации для однокомнатной квартиры составит 9–11 %, а для трехкомнатной 5–7 %, что определит привлекательность варианта покупки или аренды недвижимости.

<sup>13</sup> Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года.

Кроме экономических факторов при выборе способа приобретения прав на жилую недвижимость существенную роль играют и факторы субъективного характера. Многие арендаторы, имея возможность купить объект недвижимости, в том числе с использованием ипотечных схем, предпочитают арендовать жилье, так как считают, что такой способ приобретения жилья предоставляет им больше социальных возможностей. Например, широкое распространение арендных сделок характерно для рынков многих европейских стран. Большое количество граждан Евросоюза предпочитают аренду как способ приобретения жилья сделке по его купле-продаже.

В то же время многие покупатели, даже сознавая, что сделка по купле-продаже экономически нерациональна, тем не менее, покупают жилье по ипотеке с высокой переплатой, объясняя покупку и именно нежеланием неэффективного использования денежных средств, и перспективой приобретения жилья в собственность. Поэтому рынок аренды в некоторой степени конкурирует с рынком купли-продажи, и изменения в одном сегменте рынка приводят к изменениям и в другом.

Таким образом, показатель доступности жилья характеризует состояние экономической системы государства, ее устойчивость и способность к адаптации под влиянием макроэкономических факторов. Выявление зависимости между процентной ставкой по ипотечным кредитам, ценами на рынке жилой недвижимости и доступностью жилья может быть применимо для целей прогнозирования развития рынка жилой недвижимости, а также для разработки мер по его государственному регулированию и по развитию самой системы ипотечного кредитования.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Риэлтерское дело : учеб. пособие / ред. С.Н. Максимов, А.Ю. Романенко. — Санкт-Петербург : Сев.-зап. печ. двор, 2009. — 448 с.
2. Экономика недвижимости : учебник / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова. — 4-е изд. — Санкт-Петербург : Ин-т проблем экон. возрождения, 2014. — 432 с.
3. Карпович А.И. Экономика недвижимости : учеб. пособие / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков. — Новосибирск : Изд-во НГТУ, 2011. — 92 с.
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебник / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. — 3-е изд. — Санкт-Петербург : Ин-т проблем экон. возрождения, 2009. — 304 с.
5. Мельников О.Н. Экономика недвижимости : учеб. пособие / О.Н. Мельников. — Москва : МЕЛАП, 2006. — 120 с.
6. Стерник Г.М. Девелопмент недвижимости : учеб. пособие / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова. — Москва : Проспект, 2016. — 304 с.
7. Светник Т.В. Факторы, сдерживающие развитие рынка жилищного строительства / Т.В. Светник // Активизация интеллектуального и ресурсного потенциала региона : материалы 4-й Всерос. науч.-практ. конф., 17 мая 2018 г. — Иркутск : Изд-во БГУ, 2018. — С. 363–370.
8. Саенко И.А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости / И.А. Саенко, С.А. Астафьев // Недвижимость: экономика, управление. — 2018. — № 4. — С. 29–32.

9. Рублева Т.А. Проблемы и перспективы повышения инвестиционной привлекательности жилой недвижимости в кризисных реалиях / Т.А. Рублева // Международный научно-исследовательский журнал. — 2016. — № 4-1 (46). — С. 88–90.
10. Макарова Г.Н. Оценка изменений в социальной сфере России за период реформ / Г.Н. Макарова // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2014. — № 2. — URL: <http://brj-bgu.ru/reader/article.aspx?id=19033>.
11. Кубасова Т.И. К вопросу формирования рынка доступного жилья на основе платежеспособного спроса населения / Т.И. Кубасова. — DOI: 10.17150/2411-6262.2015.6(5).11 // Baikal Research Journal. — 2015. — Т. 6, № 5. — URL: <http://brj-bgu.ru/reader/article.aspx?id=20375>.
12. Светник Т.В. Системный характер обманутых дольщиков в России / Т.В. Светник. — DOI: 10.17150/2411-6262.2017.8(4).26 // Baikal Research Journal. — 2017. — Т. 8, № 4. — URL: <http://brj-bgu.ru/reader/article.aspx?id=21914>.
13. Светник Т.В. Недостатки правового регулирования долевого строительства в детерминации отдельных видов экономических преступлений / Т.В. Светник, С.А. Корягина. — DOI: 10.17150/2500-4255.2018.12(4).550-560 // Всероссийский криминологический журнал. — 2018. — Т. 12, № 4. — С. 550–560.
14. О'Салливан А. Экономика города : пер. с англ. / А. О'Салливан. — 4-е изд. — Москва : Инфра-М, 2002. — 706 с.
15. Черняк В.З. Экономика города : учеб. пособие / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. — Москва : Кнорус, 2010. — 368 с.
16. Кошман Н.П. Состояние жилищной сферы в Российской Федерации. Новый подход к формированию жилищной политики: аналитический обзор / Н.П. Кошман, К.К. Глинский, В.Н. Пономарев // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. — 2007. — № 3-4.
17. Грязневич В. Доступность жилья — между доходами и себестоимостью / В. Грязневич, Е. Зубова // Эксперт. — 2007. — 28 мая.
18. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости : учебник / В.А. Горемыкин. — 6-е изд. — Москва : Юрайт, 2011. — 883 с.
19. Кубасова Т.И. Арендное жилье в России: предпосылки, проблемы и перспективы развития / Т.И. Кубасова, Л.А. Каверзина, Г.Н. Макарова. — DOI: 10.17150/2411-6262.2018.9(4).11 // Baikal Research Journal. — 2018. — Т. 9, № 4. — URL: <http://brj-bgu.ru/reader/article.aspx?id=22368>.

## REFERENCES

1. Maksimov S.N., Romanenko A.Yu. (eds.). *Rieltorskoe delo* [Real Estate Business]. Saint Petersburg, Severo-Zapadny pechatny dvor Publ., 2009. 448 p.
2. Asaul A.N., Asaul M.A., Grakhov V.P., Grakhova E.V. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. 4<sup>th</sup> ed. Saint Petersburg, Institute of Problems of Economic Revival Publ., 2014. 432 p.
3. Karpovich A.I., Kletenik A.P., Samkov T.L. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Novosibirsk State Technical University Publ., 2011. 92 p.
4. Asaul A.N., Ivanov S.N., Starovoitov M.K. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. 3<sup>rd</sup> ed. Saint Petersburg, Institute of Problems of Economic Revival Publ., 2009. 304 p.
5. Melnikov O.N. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Moscow, MELAP Publ., 2006. 120 p.
6. Sternik G.M., Sternik S.G., Tulinova N.V. *Development nedvizhimosti* [Real Estate Development]. Moscow, Prospekt Publ., 2016. 304 p.
7. Svetnik T.V. Factors Restricting Development of the Housing Construction Industry. *Aktivizatsiya intellektual'nogo i resursnogo potentsiala regionov. Materialy 4-i Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Irkutsk, 17 maya 2018 g.* [Stimulation of Intellectual and Resource Potential of the Regions. Materials of All-Russian Research Conference, Irkutsk, May 17, 2018]. Irkutsk, 2018, pp. 363–370. (In Russian).
8. Saenko I.A., Astafev S.A. Research of Demand's Factors and Evaluation of Investment's Attractiveness of residential Real Estate. *Nedvizhimost': ekonomika i upravlenie = Reality: Economics, Management*, 2018, no. 4, pp. 29–32. (In Russian).
9. Rubleva T.A. Problems and Prospects of Increasing the Investment Attractiveness of Residential Real Estate in the Crisis Realities. *Mezhdunarodnyi nauchno-issledovatel'skii zhurnal = International Research Journal*, 2016, no. 4-1 (46), pp. 88–90. (In Russian).
10. Makarova G.N. Assessment of Changes in the Social Sphere of Russia During Reforms. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii (Baikal'skii gosudarstvennyi universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2014, no. 2. Available at: <http://brj-bgu.ru/reader/article.aspx?id=19033>. (In Russian).
11. Kubasova T.I. On Issue of Developing an Affordable Housing Market on the Basis of Public Consumer Demand. *Baikal Research Journal*, 2015, vol. 6, no. 5. DOI: 10.17150/2411-6262.2015.6(5).11. Available at: <http://brj-bgu.ru/reader/article.aspx?id=20375>. (In Russian).
12. Svetnik T.V. Systemic nature of the hoodwinked investors' problem in Russia. *Baikal Research Journal*, 2017, vol. 8, no. 4. DOI: 10.17150/2411-6262.2017.8(4).26. Available at: <http://brj-bgu.ru/reader/article.aspx?id=21914>. (In Russian).
13. Svetnik T.V., Koryagina S.A. Legal Regulation of Equity Construction: Shortcomings Determining Some Types of Economic Crimes. *Vserossiiskii kriminologicheskii zhurnal = Russian Journal of Criminology*, 2018, vol. 12, no. 4, pp. 550–560. DOI: 10.17150/2500-4255.2018.12(4).550-560. (In Russian).

14. O'Sullivan A. *Urban Economics*. 4<sup>th</sup> ed. Boston, McGraw-Hill, 2000. (Russ. ed.: O'Sullivan A. *Ekonomika goroda*. 4<sup>th</sup> ed. Moscow, Infra-M Publ., 2002. 706 p.).
15. Chernyak V.Z., Chernyak A.V., Dovdienko I.V. *Ekonomika goroda* [Urban Economics]. Moscow, Knorus Publ., 2010. 368 p.
16. Koshman N.P., Glinskii K.K., Ponomarev V.N. *Sostoyanie zhilishchnoi sfery v Rossiiskoi Federatsii. Novyi podkhod k formirovaniyu zhilishchnoi politiki. Analiticheskii obzor* [The Current Condition of the Housing Sector in the Russian Federation. A New Approach to Housing Policy. An Analytical Summary]. *Tsenoobrazovanie i smetnoe normirovanie v stroitel'stve = Pricing and estimated rationing in construction*, 2007, no. 3-4. (In Russian).
17. Gryaznevich V., Zubova E. Housing Affordability-between Income and Cost. *Ekspert*, 2007, May 28. (In Russian).
18. Goremykin V.A. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. 6<sup>th</sup> ed. Moscow, Yurait Publ., 2011. 883 p.
19. Kubasova T.I., Kaverzina L.A., Makarova G.N. Rental Housing in Russia: Background, Problems and Development Prospects. *Baikal Research Journal*, 2018, vol. 9, no. 4. DOI: 10.17150/2411-6262.2018.9(4).11. Available at: <http://brj-bguen.ru/reader/article.aspx?id=22368>. (In Russian).

#### Информация об авторах

Бедин Борис Михайлович — кандидат экономических наук, доцент, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [borisbedin@gmail.com](mailto:borisbedin@gmail.com).

Ковалевская Наталья Юрьевна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [kovalevskayanu@bgu.ru](mailto:kovalevskayanu@bgu.ru).

#### Для цитирования

Бедин Б.М. Влияние развития системы ипотечного кредитования на доступность жилой недвижимости / Б.М. Бедин, Н.Ю. Ковалевская. — DOI: 10.17150/2500-2759.2020.30(2)326-336 // Известия Байкальского государственного университета. — 2020. — Т. 30, № 2. — С. 326–336.

#### Authors

Boris M. Bedin — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: [borisbedin@gmail.com](mailto:borisbedin@gmail.com).

Natalya Yu. Kovalevskaya — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: [kovalevskayanu@bgu.ru](mailto:kovalevskayanu@bgu.ru).

#### For Citation

Bedin B.M., Kovalevskaya N.Yu. The Impact of the Development of the Mortgage System on the Availability of Residential Real Estate. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2020, vol. 30, no. 2, pp. 326–336. DOI: 10.17150/2500-2759.2020.30(2).326-336. (In Russian).