

# Пир во время Covid: в России созрел ипотечный пузырь

Крайне опасная ситуация складывается на отечественном рынке недвижимости. Так называемая программа ипотечного кредитования привела к неадекватному росту цен на первичное жилье.

После снижения ключевой ставки ЦБ РФ до 4,25% (что является историческим минимумом) российское государство придумало и осуществило масштабную программу льготной ипотеки под 6,5% годовых. Конечно, «льготная» она только по российским меркам, ведь в развитых странах даже ставка в 2% считается очень высокой, однако в наших реалиях, где еще недавно ипотечные кредиты брали (и выдавали) под 12-18% годовых, ставку в 6,5% и впрямь можно считать прорывом.

Программа должна была поддержать спрос на недвижимость, и, в целом, оживить строительную отрасль, сильно пострадавшую от карантина и экономического кризиса. Программа запущена в апреле 2020 года. Изначально под нее попадали только ипотечные кредиты до 3 миллионов рублей, однако с июня порог подняли до 8 миллионов, а первоначальный взнос снизили с 20% до 15%. Программа действует до 1 ноября 2020 года.

С формальной точки зрения программа достигла своей цели. С января по август выдано 895 тысяч ипотечных кредитов, что на 14% больше значений 2019 года в численном выражении и на 26% — в денежном. Общий объем выданных кредитов на 1 сентября превысил 2,2 триллиона рублей. Причем в последние месяцы около 90% всех ипотечных кредитов выдавались именно в рамках госпрограммы.

Дешевая ипотека — мечта едва ли не каждой семьи в России. Казалось бы, живи да радуйся. Однако побочные эффекты программы могут оказаться более опасными, чем можно было ожидать при ее запуске.

Здесь следует учитывать, что ипотека под 6,5% существует искусственно, до момента, пока государство готово компенсировать банкам выпадающие доходы по ставкам (а рыночные ставки в России все еще существенно выше 10%). То есть за каждый выданный ипотечный кредит банк получает внушительную компенсационную выплату из бюджета. Банкам это выгодно, в результате число ипотечных кредитов растет как на дрожжах. Зачатую эти кредиты не подкреплены ничем, кроме желания банка заработать.



Кредиты выдают буквально всем, иногда даже без первоначального взноса. На кредитную историю и платежеспособность клиента почти не смотрят — выгоды перевешивают риски. Многие берут потребительские кредиты и тут же оформляют ипотеку, не покидая отделения одного и того же банка. Иными словами, на рынке назревает классический пузырь: жадные банки + жадные граждане = много необеспеченных кредитов, что неизбежно выльется в отложенный кризис неплатежей.

Но самое тревожное происходит на рынке первичного жилья, где спрос, подогреваемый дешевой ипотекой, начал сильно превышать предложение. В среднем по стране цены на первичку выросли на 6,2% относительно уровня 2019 года. Это много, но только если не знать, как подорожало новое жилье в Иркутской области — на 38%, что является одним из самых высоких показателей среди всех 85 регионов РФ.

Такие цены делают новое жилье настолько дорогим, что его покупка становится возможной только по льготной ипотечной программе. Это отсекает от рынка наиболее благонадежных и вменяемых клиентов, тех, кто собирался купить жилье сразу, за наличку, или в двух-трехлетнюю рассрочку, не прибегая к долгосрочным займам. Теперь эти люди остались без жилья, зато банки получили сотни необеспеченных кредитов, а строительные компании — собственников, которые эти кредиты вряд ли смогут вовремя погасить.

БАБР следит за развитием событий.

Автор: Антон Херсонцев © Babr24.com ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, РОССИЯ, ИРКУТСК 25094  
17.09.2020, 18:49 1082

URL: <https://babr24.com/?ADE=205017> Bytes: 3631 / 3500 Версия для печати Скачать PDF

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:  
[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)



Автор текста: **Антон Херсонцев**, журналист.

На сайте опубликовано **2639** текстов этого автора.

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

Прислать свою новость

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

#### **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)