

### Процентные ставки по банковским кредитам на приобретение жилья

Конечно, можно взять ипотечный кредит. Предположим, что молодая семья собирается купить в Москве квартиру-маломерку 50 кв. м. стоимостью 6 млн. руб. Первоначальный взнос, например, 30% - уже нереальная для семьи сумма. Поэтому, предположим, что семья случайно нашла 2 миллиона, и не будем обращать внимание на вероятность такого случая. Итак, у банка взят кредит 4 млн. руб., срок кредита 20 лет, вид платежа - аннуитетный. Результаты расчетов приведены в таблице 1.21 (только проценты, другие «накрутки» не учтены).

Таблица 1.21

Процентная ставка*	Сумма кредита, млн. руб.	Срок кредита, лет	Ежемесячный платеж, тыс. руб.	Доход банка за кредит (проценты по кредиту), млн. руб.
11%	4	20	41,3	5,9
15%			52,7	8,6

\*средняя ставка для России за 2006 – 2018 гг. по данным ЦБ РФ – 12,4%.



Рис. 1.229, б. Ставки по выданным с начала 2018 г. кредитам на покупку жилья в странах Европы, данные на сентябрь 2018 г., проценты. Источник: European Central Bank ECB, <http://sdw.ecb.europa.eu/reports.do?node=1000004935> ; ЦБ РФ.

При этом отметим, что показатели 2018 г. – лучшие в истории современной России со времени начала ипотечного кредитования населения. Были годы, когда ставки превышали 30%. И все годы реформ ставки российских банков по ипотечным кредитам были кратно выше, чем эти ставки в развитых странах.

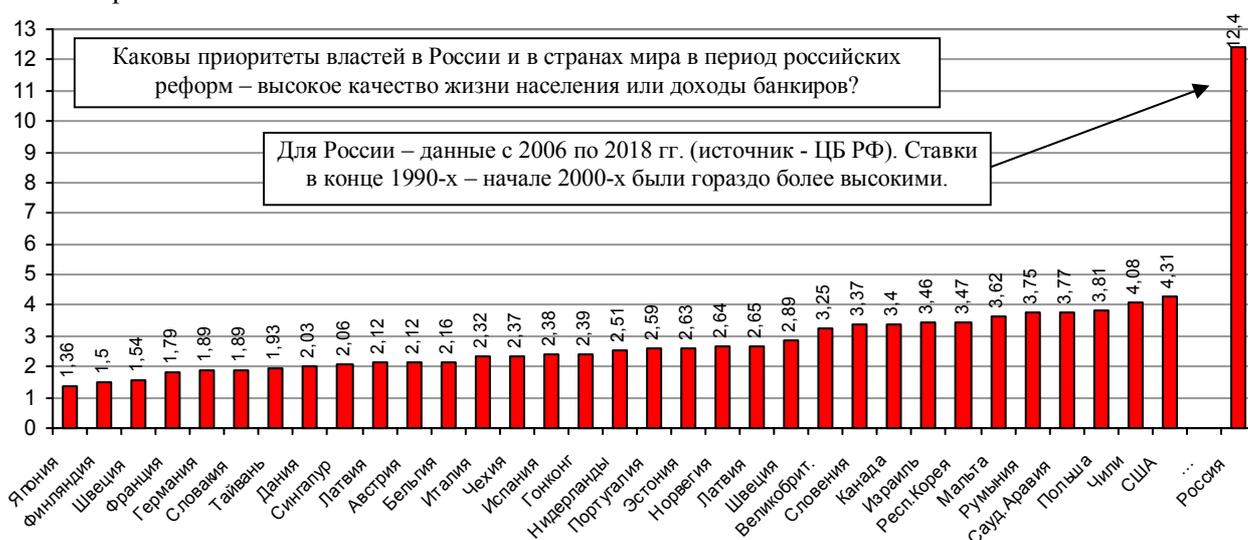


Рис. 1.229, в. Среднегодовые ставки по ипотечным кредитам за 20-летний период (1998 – 2017 гг.) в России и некоторых странах, проценты. Rankings by Country of Mortgage Interest Rate in Percentages (%), Yearly, for 20 Years Fixed-Rate. Источники: база данных NUMBEO, [https://www.numbeo.com/cost-of-living/country\\_price\\_rankings?displayCurrency=USD&itemId=106](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_price_rankings?displayCurrency=USD&itemId=106) ; ЦБ РФ.

На 01.01.2016 число ипотечных заемщиков составило в РФ ~ 3,9 млн. человек [464], в 2016 – 2018 гг. выдано более 3 млн. ипотечных кредитов. На 01.01.2019 объем задолженности банкам (включая просроченную) составил 6,38 трлн. руб. Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в 2009 – 2018 гг. колебалась от 9,5 до 14,5% [ЦБ РФ].

Итак, вопрос: «может ли российская молодая семья купить без ипотеки небольшую недоделанную (голые стены) квартиру площадью 50 - 60 м<sup>2</sup> в Москве?» - чисто риторический. А если в семье маленький ребенок – еще и смешной.

В СССР стоимость квартир, покупаемых в ЖСК практически в рассрочку (кредит под 0,5% годовых) в конце 1980-х годов: первый взнос 4000 рублей, общая стоимость – 12 тыс. рублей за трехкомнатную квартиру (с полной отделкой) площадью 80 м<sup>2</sup> (табл. 1.22). Причем большая часть граждан, получавших в то время жилье, вообще за квартиру ничего не платила, строительство жилья финансировалось государством, колхозами. И новоселий было гораздо больше, чем в нулевых, и, тем более, в 1990-х. Но если раньше государство в состоянии было выделять огромные суммы на строительство бесплатного жилья, то куда (точнее, видимо, «кому») сейчас перераспределены эти деньги?

Таблица 1.22

Показатель	1986 - 1990 гг.	2001 - 2005 гг.	2006 – 2010 гг.	2011 - 2018 гг.
Ежегодное строительство жилья (в среднем за период), млн. м <sup>2</sup>	68,7	37,3	58,8	75,3
Площадь жилья (первичный рынок в Москве на конец года), которую можно было купить на среднемесячную зарплату в экономике, м <sup>2</sup>	1,4 (1988 г., в домах ЖСК)	0,16 (2003 г.)	0,14 (2008 г.)	0,25 (2018 г.)

Дополнительную информацию и ссылки на источники см. в книге «Российские реформы в цифрах и фактах» на сайте <http://refru.ru>