

**Ставки по ипотеке превысили
20%**

news

**Ставки по ипотеке
превысили 20%**

politsturm.com

2024-10-02

4 мин. на чтение

Ипотечные кредиты на покупку квартир теперь будут выдавать под 22%. Это связано с ростом ключевой ставки и пессимизмом в отношении ее будущего снижения, об это сообщили в ВТБ [1]. Первоначальный взнос по ипотеке так же подняли, в среднем он составляет 20-30%, в зависимости от банка, оформляющего кредит [2]. Эти факторы существенно снижают доступность приобретения жилья для населения. В цифрах это выглядит следующим образом: средняя стоимость квартиры в 46 квадратных метров в новостройке в Новосибирске равняется 6 млн. рублей. Покупатель должен накопить минимум 20%, то есть 1,2 млн. рублей. По данным Росстата, среднемесячная номинальная начисленная зарплата жителей Новосибирской области на 2023 год составляет 54 000 рублей [3]. Чтобы накопить на первоначальный взнос, человек должен в течении почти 2-х лет откладывать всю свою среднюю зарплату, при этом не есть, не пить и где-то проживать. Накопив на первоначальный взнос, гипотетический житель Новосибирска берет ипотеку на 4,8 млн под 22% годовых на максимальные 30 лет. В этом случае его ежемесячный платеж составит 88 тысяч рублей, он должен будет выплатить банку только процентов почти на 27 млн рублей при кредите на 4,8 млн. Но ипотеку ему, конечно же, никто не даст, так как его средний доход в 54 тысячи не устроит банк.

На фоне отмены льготной ипотеки спрос на жилье в новостройках снизился на 20% [4]. Несмотря на этот факт, средняя стоимость квадратного метра в России превысила 175 тыс. рублей, на 20 тыс. рублей выше, чем годом ранее [4]. Такой рост цены будет справедлив в условиях недостатка предложения, когда квартир мало. Но по состоянию на январь 2024 года объем нераспроданного жилья в новостройках достиг исторического максимума в 72,5 млн. квадратных метров [5]. Если учесть средний размер покупаемой квартиры в России - 46,8 "квадратов", то объем жилья соответствует примерно 1,5 миллионам 2-х комнатных квартир.

Таким образом, растет стоимость квартир, растут проценты по ипотеке, растет площадь непроданного жилья. Метафорически это выглядит как изобилие еды перед голодающими, на которую постоянно повышают цену, чтобы ее было невозможно купить. На фоне этого кажется абсурдной серьезная озабоченность государства низкой рождаемостью. Самой главной причиной, которая является препятствием к рождению детей, женщины называют материальные проблемы, в частности - проблемы с жильем. Об этом мы писали подробнее в нашем материале Почему Россия вымирает?. Жилье является базовой потребностью не только человека, но и животного. Даже самка морского слона задерживает беременность, если условия для вынашивания детеныша неблагоприятны [6]. Почему депутаты считают, что женщины должны быть менее предусмотрительны к условиям жизни потомства, чем тюлени?

В то время как множество семей вынуждены снимать комнаты, так как доходы не позволяют взять ипотеку под 20%, более 1,5 миллиона квартир стоят пустые, потому что застройщики хотят продать их как можно дороже. Это лицо современной рыночной экономики, когда жилищный фонд находится в частных руках. Долгие годы застройщики уверенно поднимали цены и набивали карманы льготной ипотекой, когда государство компенсировало разницу в ставках, и спрос на жилье был большой. Не в накладе оставались и банки, получившие себе тысячи должников на десятки лет, ведь государство

покрывает только часть расходов по процентам. Но в итоге льготная ипотека стала большой нагрузкой для бюджета: за 4 года на нее было потрачено около 453 млрд. рублей [7]. Для сравнения: в 2024 году на модернизацию первичного звена здравоохранения выделено только 200 млрд. рублей [8], почти в половину меньше, чем бюджет заплатил фактически в карманы банкам и застройщикам.

В итоге с лета 2024 г. программу льготной ипотеки приостановили. Но аппетиты бизнесменов так просто не остановить, они не желают терять свою прибыль. Несмотря на снижение спроса, цены на новостройки не падают, люди не могут приобрести себе жилье, ситуация оказывается патовой. Застройщики готовы держать квартиры пустыми годами, лишь бы не продать их дешевле и не снизить цену. В то время как простые трудящиеся, которым не по карману нынешняя ипотека, рискуют каждый день оказаться на улице вместе с детьми, если хозяин решит выгнать их со съемного жилья.

Цены на аренду в нынешних условиях рынка недвижимости также выросли: средняя стоимость аренды "однушки" в Москве составляет 68 тысяч рублей или 3,5 прожиточных минимума. Подробнее об этом мы писали в материале [В России растет неравенство доходов](#). Как строить семью и планировать жизнь в условиях, когда нет возможности не только приобрести собственное жилье, но и оплачивать съемное?

В СССР проблему жилья решало государство, которое было народным, социалистическим. Человек получал квартиру от предприятия, при увеличении семьи государство выдавало ему квартиру большей площади. Без всяких ипотек на 30 лет, фактически пожизненного долга. Сегодня именно этот советский фонд квартир помогает многим семьям, которые либо живут с родителями, либо получают жилье в наследство. Это притупляет остроту проблемы, которая будет со временем только усиливаться.

Но все-таки почему "нищий" СССР мог обеспечить свое население жилплощадью, а нынешняя 5-я экономика мира с "эффективной" рыночной системой сделала покупку жилья для большинства попросту невозможной? Потому что в условиях этой системы выигрывает частный собственник. Для владельцев строительных фирм создаются комфортные условия, чтобы они могли продавать жилье подороже. Собственники банков выдают кредиты под огромные проценты, они ведь не могут потерять свою прибыль. И только простой человек, который не владеет заводами и землями, который зарабатывает только своим трудом, этот человек проигрывает. Социалистическое государство, которое сегодня активно очерняют сторонники рыночной экономики, заботилось о простых людях, обеспечивало их всем необходимым для жизни, для создания семьи. В условиях же рынка человеку приходится буквально выживать, бороться за каждый квадратный метр своей жилплощади, десятки лет сидеть в кабале у банка. Такое будущее мы хотим для себя и наших детей?

Источники:

[1] РБК [«ВТБ поднимет ставки по рыночной ипотеке»](#) от 24 сентября 2024 г.

[2] Комсомольская правда [«Первоначальный взнос по ипотеке в 2024 году»](#)

[3] Росстат [Рынок труда, занятость и заработная плата](#)

[4] Известия [«Спрос на квартиры в новостройках России снизился на 20%»](#) от 29 сентября 2024 г.

[5] РИА Новости «Объем нераспроданных новостроек в России вырос за год на 7%» от 24 января 2024 г.

[6] РИА новости «Ученые выяснили, как некоторые млекопитающие задерживают беременность» от 11 февраля 2020 г.

[7] РБК «Сколько в России потратили на льготную ипотеку за 4 года» от 28 июня 2024 г.

[8] Известия «Бюджет РФ на 2024-2026 годы принят: главные цифры» от 17 ноября 2023 г.

Оригинальная статья