

Общая информация о рынке ипотечного жилищного кредитования в Кемеровской области

Ипотечные кредиты являются основным способом улучшения жилищных условий населения в нашей стране.

В целом по Российской Федерации за предшествующие годы отмечается уверенный рост рынка ипотечного кредитования.

Аналогичная положительная тенденция наблюдается и на рынке ипотечного жилищного кредитования Кемеровской области.

За 2018 год по Кемеровской области **выдано 29053 ипотечных кредита** (рост 35,7 % по сравнению с 2017 годом), со средней суммой кредита 1,5 млн. руб., и средним сроком возврата 14,8 лет. Растет доля ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение жилья в новостройках, что немало важно, т.к. ипотека – это драйвер развития рынка доступного жилья и активизация в области строительства. Ипотека под доленое строительство квартиры сегодня является одним из наиболее популярных форматов жилищного кредитования.

Рост количества выданных ипотечных кредитов обусловлен **снижением процентных ставок на протяжении 2018 года**.

В прошедшем году ставки по ипотеке достигли минимальных значений за всю историю жилищного кредитования в России, опустившись **ниже 10% годовых** (средневзвешенная процентная ставка в Кемеровской области в 2018 году составила 9,5%).

Основным фактором, влияющим на спрос со стороны населения на ипотечные кредиты, и соответственно на рост рынка ипотечного кредитования является ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации.

Последнее изменение уровня ключевой ставки в сторону ее увеличения на 0,25 п.п. было принято 17.12.2018 года Советом директоров ЦБ, после чего ее величина составила **7,75 %**. Главная цель в данном случае - снижение

инфляции, (целевой показатель 4%), т.к. снижение уровня цен это фундамент для экономического роста и развития страны. Предстоящее собрание Совета директоров Банка России для принятия решения об изменении уровня ключевой ставки состоится 22 марта 2018 года.

По оценке экспертов, рост ставки должен быть краткосрочным и разовым явлением, связанным с ограничением инфляционных рисков от предстоящего на тот момент повышения НДС с 1 января 2019 года с 18 % до 20 %, и не должно сказаться на долгосрочном тренде по инфляции.

Вслед за решением регулятора кредитные организации увеличили ставки по ипотечным продуктам на 1,5-2,5 п.п. На сегодняшний день ставки не превышают 12 %.

Помимо влияния ставок, рост ипотечного рынка происходит и благодаря реализации государственных и региональных мер поддержки семей с детьми, а так же благодаря запуску государственной программы поддержки ипотечного кредитования для семей с детьми.

На основании Постановления Правительства РФ № 1711 от 30.12.2017 на территории Российской Федерации, и в частности в Кемеровской области, реализуется специальная льготная программа по ипотеке для семей с двумя и более детьми, рожденными в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года, **«Семейная ипотека с государственной поддержкой»**. Главной особенностью данной программы является то, что ставка по ипотечному кредиту субсидируется государством до уровня **6% годовых** в течение льготного периода (в 2018 году: минимальный период – 3 года, максимальный – 8 лет) за счет средств федерального бюджета.

Кроме того, расширился спектр ипотечных программ, предлагаемых кредитными организациями. Процентные ставки по ипотечным кредитам банков зависят от суммы кредита, размера первоначального взноса, срока кредитования, вида приобретаемого имущества, а также от наличия страховки.