

Зарубина Юлия Владимировна,

к.э.н., доцент кафедры ЭМиПУ

ФГБОУ ВО «Ангарский государственный технический университет»,

e-mail: yulzar@mail.ru

Егошин Иван Аркадьевич,

обучающийся, ФГБОУ ВО «Ангарский государственный технический

университет», e-mail: 89025769005@mail.ru

**СОПОСТАВЛЕНИЕ ФАКТОРОВ РИСКА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
РОССИИ С ФАКТОРАМИ КРИЗИСА СУБПРАЙМ-ИПОТЕК 2008-2013 ГОДОВ**

Zarubina U.V., Egoshin I.A.

**COMPARISON OF RISK FACTORS IN THE RUSSIAN REAL ESTATE MARKET
WITH THE FACTORS OF THE SUBPRIME MORTGAGE CRISIS OF 2008-2013**

Аннотация. В работе анализируется мировой экономический кризис, произошедший в 2008-2013 году, анализируется состояние рынка недвижимости России, рассматриваются факторы риска этого рынка, связанные со стимулирующей политикой ипотечного кредитования.

Ключевые слова: рынок недвижимости, ипотечное кредитование, кризис субпрайм-ипотек.

Abstract. The article analyzes the global economic crisis that occurred in 2008-2013, compares the state of the Russian real estate market, and examines the risk factors of this market associated with the stimulating mortgage lending policy.

Keywords: real estate market, mortgage lending, subprime mortgage crisis.

Рынок недвижимости, как и любой другой рынок, подвержен колебаниям, которые происходят под воздействием спроса и предложения. Довольно заметные и продолжительные дисбалансы на этом рынке периодически случаются, нередко кризис, начавшийся на рынке недвижимости, распространяется на экономику в целом. Так, кризис 2008-2013 годов, известный также как кризис субпрайм-ипотек, является типичным примером кризиса, начавшегося на рынке недвижимости и переросшего в один из самых серьезных финансовых кризисов мировой экономики. Применительно к ипотечному кредиту название «subprime» означает «низкокачественный, нестандартный» и часто выданный под более высокую ставку, чем кредит категории «prime». Причин кризиса 2008-2013 годов много, однако, эксперты называют две непосредственных: рост низкокачественного кредитования и рост спекуляций жильем. Современное состояние рынка недвижимости России вызывает опасения экспертов и заставляет проводить аналогии с кризисом субпрайм-ипотек. В частности, банк России видит признаки перегрева на этом рынке, беспокойство вызывают высокие темпы роста ипотеки, а также само качество кредитов и их влияние на рынок жилья [1].

В анализируемой статье делается попытка обозначить некоторые факторы и тенденции, сходные с ситуацией, сложившейся в 2008-2013 годах в США и предложить рекомендации по снижению рисков для экономики России.

1. Быстрое расширение рынка ипотечного кредитования, в особенности для заемщиков с низкой кредитоспособностью. В США банки и другие финансовые учреждения предоставляли ипотечные кредиты людям, которые не имели достаточного дохода или надлежащей кредитной истории, чтобы выплачивать

кредит. Это привело к значительному увеличению долгов и ухудшению качества активов у финансовых учреждений [2]. Что касается России, то стремительное развитие рынка жилой недвижимости в 2020-2023 годах объясняется значительным государственным стимулированием спроса. Строительный комплекс и рынок жилой недвижимости в России в последние годы стимулируется с помощью разнообразных программ льготной ипотеки, а также программы материнского капитала.

2. Долгосрочная тенденция роста цен на жилье, побуждающая инвесторов размещать средства в растущие активы со спекулятивными целями. В России тенденция роста стоимости жилья в 2022-2023 году вызвана программой нулевых процентных ставок от застройщиков, а также увеличением доходов некоторой части населения, связанной с военной отраслью и получившей существенные выплаты из государственного бюджета. Кроме того, себестоимость квадратного метра жилья обусловлена ростом цен на строительные материалы, спецтехнику и запчасти к ней. В случае перелома тенденции и начала падения цен на недвижимость в России, как и в США в 2008-2013 годах, велики риски убытков строительных компаний и финансовых учреждений, связанных с ипотекой.

Кризис 2008-2013 годов имел серьезные последствия для мировой экономики: банкротство финансовых учреждений, недостаток ликвидности, сокращение рабочих мест, рост безработицы – характерные проявления экономического спада и рецессии. Не так давно пережитый миром опыт необходимо использовать для предотвращения «перегрева» на рынке недвижимости в России. В частности, экспертами предлагается ряд мер:

1. Адресность льготной ипотеки в России. «За массовые льготные программы платят другие налогоплательщики, которые не пользуются этими льготами, бум на рынке жилья с большой вероятностью может привести к кризису» [1].

2. Адресная финансовая помощь самим строительным фирмам позволит сбалансировать рынок недвижимости, избегая спекулятивных схем в финансовом секторе экономики.

ЛИТЕРАТУРА

1. Информационное агентство «RBC» – Текст: электронный // URL: <https://realty.rbc.ru/news/65168d039a7947d3ef4dca01> (дата обращения: 08.02.2024).
2. Экономический кризис в России 2008-2009 и мировой экономический кризис – Текст: электронный // URL: <http://www.mirovoy-crisis.ru/economic-crisis.php> (дата обращения 08.02.2024).