

УДК 336.77

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ: РЕАЛИИ СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Федорова А.Г.

Студентка 1 курса

Северо-Восточный Федеральный университет им М.К. Аммосова,

Якутск, Россия

Гриценко С.Е.

Старший преподаватель кафедры экономики и финансов

Финансово-экономический институт

Северо-Восточный Федеральный университет им М.К. Аммосова,

Якутск, Россия

Аннотация:

Проблема доступности жилья в РФ является актуальной и ипотечное кредитование является основным средством ее решения. Авторами рассматривается само понятие ипотечного кредитования, выявляются причины нераспространенности, а также его соотношение с ипотекой. В статье выявляются причины снижения спроса на ипотечные кредиты в период 2019 по 2021 года и изучены прогнозы изменения рынка в 2022 году. Авторы приходят к выводу, что нестабильная ситуация в России приведет к упадку рынка ипотечного кредитования и данная проблема станет одной из приоритетных для государства, так как является ключевым инструментом для решения социально-экономических задач.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, спрос на ипотечном рынке, ключевая ставка, процентная ставка, льготная программа.

MORTGAGE LENDING IN RUSSIA: REALITIES OF MODERN RUSSIA

Fedorova A.G.

Student

North-Eastern Federal University

Yakutsk, Russia

Gritsenko S.E.

*Senior Lecturer of the Department of Economics and Finance, Financial and
Economic Institute*

North - Eastern Federal University

Yakutsk, Russia

Annotation:

The problem of housing affordability in the Russian Federation is relevant, and mortgage lending is the main means of solving it. The author examines the very concept of mortgage lending, identifies the reasons for its non-proliferation, as well as its relationship with mortgages. The article identifies the reasons for the decline in demand for mortgage loans in the period 2019 to 2021 and studied the forecasts for market changes in 2022. In conclusion the author comes to that the unstable situation in Russia will lead to the decline of the mortgage lending market and this problem will become one of the priorities for the state, as it is a key tool for solving socio-economic problems.

Key words: mortgage lending, mortgage, key rate, interest rate, preferential program.

На сегодняшний день ипотечное кредитование играет ключевую роль в развитии экономики государства. Оно выступает основным инструментом по решению проблемы доступности жилья, которая остро стоит в России, и напрямую влияет на рынок недвижимости. Более того, ипотечное кредитование важно для поддержания российской банковской системы. По данным на апрель 2022 года, доля ипотечных кредитов составляет почти половину всех выданных кредитов населению.

В настоящем виде ипотечное кредитование начало свое существование в конце прошлого века с изданием Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июня 1998 года. Распространено ошибочное мнение, что ипотечный кредит и ипотека тождественные понятия, однако следует понимать, что под ипотекой понимается залог недвижимого имущества, а под ипотечным кредитом – особая форма кредита. Ипотечное кредитование представляет собой систему кредитных отношений, в которой кредиты выдаются под залог недвижимости, являющейся собственностью должника и в случае невыплаты долга изымаемой кредитором.

Ипотечные кредиты, хоть и являются одной из самых распространенных форм кредита, но остаются малопривлекательными для населения. Выделяют следующие причины [2]:

1. Сумма уплаченных процентов по выплате долга может быть значительно выше первоначальной суммы кредита;
2. Имеется риск лишиться недвижимого имущества в случае невыплаты кредита;
3. Длительный срок выплаты кредита отталкивает потенциальных заемщиков;
4. Многие не подпадают под требования банков для выдачи кредитов (в силу низкого дохода, неподходящего возраста, кредитной истории и др.);
5. Величина первоначального взноса является непосильной для части населения.

Для повышения доступности ипотечных кредитов и для поддержания рынка ипотечного кредитования в кризисный период государство ввело льготную программу кредитования «Господдержка 2019», которая с некоторыми изменениями несколько раз была продлена до конца 2022 года.

Благодаря чему в последние 3 года наблюдался положительный рост объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов. Значительный прирост приходится на вторую половину 2020 года, после начала действия Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

программы «Господдержка 2020». Средний объем вырос в два раза по сравнению с объемами девятнадцатого года (Рис.1).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ИЖК, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ – РЕЗИДЕНТАМ
В РУБЛЯХ

Рис. 1

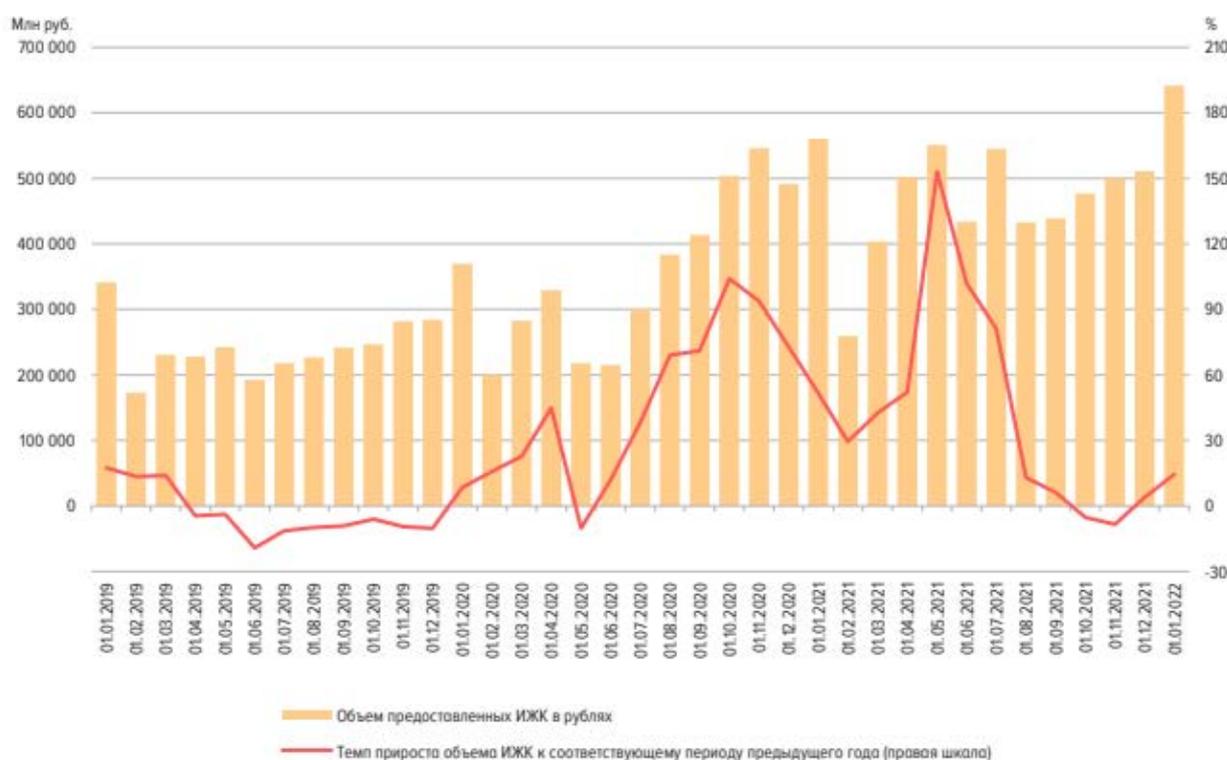


Рисунок 1 - Динамика объемов ИЖК [3]

При этом средневзвешенная процентная ставка на протяжении с июля 2019 по июль 2021 постоянно уменьшалась (июль 2019 – 10,54%, а в июле 2021 достигла минимума 7,07%). За счет уменьшения ставок упала переплата по ипотеке, несмотря на увеличение средних сроков на 4 года (с 18 до 22 лет), что позволило большему количеству людей приобретать жилье в ипотеку (молодежи, семьям с детьми и др.). Ежегодно в феврале наблюдается резкий спад объемов выдаваемых кредитов, объясняемый падением финансовой активности населения в целом в после новогодний период, но он не сильно влияет на

общегодовую картину, т.к. в марте объемы обходят прошлогодние показатели того же периода.

Несмотря на положительную динамику роста на рынке ипотечного кредитования, основной проблемой стал рост стоимости недвижимости. Средняя стоимость квадратного метра жилья с 2019 по 2021 на рынке первичной недвижимости выросла примерно на 30%, а на рынке вторичной недвижимости почти на 17% по данным Росстата. Самым примитивным объяснением такого изменения является закон спроса и предложения: резко увеличивающийся спрос повлек за собой увеличение равновесной стоимости жилой недвижимости. Так как рынок недвижимости играет немаловажную роль, можно считать, что это также повлияло на разгон инфляции, составляющая в январе 2022 года 8,74%.

Исходя из вышеизложенного, можно выявить следующее: в 2020 году ипотечный рынок поставил новый рекорд, сумма выданных кредитов составила 4,3 трлн рублей, что превышает показатели 2019-го на 51%. Основными причинами роста ипотечного кредитования стали снижение ставок по рыночным программам и появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кредитования. В 2021 году количество выданных ипотечных кредитов увеличилось на 8% к 2020 году, обновив рекорд ипотечного рынка. Причинами являлись низкие процентные ставки по кредитам, продление и расширение льготных программ.

Из-за роста стоимости недвижимости Центральный Банк неоднократно выступал против продления программы льготного кредитования, поэтому решение вопроса по продлению льготной ипотеки в июле 2022 оставался неясным [9]. Для сдерживания инфляции ожидалось увеличение Ключевой ставки ЦБ, следовательно, по всем кредитам, в том числе и ипотечным. По данным Forbes на конец 2021 Российские банки прогнозировали увеличение ипотечной ставки в 2022 году «она может перешагнуть уровень 10%, а сокращение объемов ипотечного кредитования может составить 20-30%» [1].

В начале 2022 года рынок кредитования и экономика страны в целом
Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

подверглись потрясениям в виде введения санкций, резким падением курса рубля и ответным шагом Центробанка – повышением ключевой ставки до 20%, на фоне проведения Россией специальной военной операции.

Повышение ключевой ставки парализовало на короткий срок банковскую систему и приостановило выдачу кредитов. Вслед за ее повышением в марте банки пересмотрели процентные ставки по ипотечным кредитам (Таб.1). И делали это еще несколько раз после каждого обновления ключевой ставки.

Таблица 1 – Изменения средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам, в %

	Ключевая ставка	Средневзвешенная ставка, первичный рынок	Средневзвешенная ставка, вторичный рынок
Декабрь 2021	8,5	9,8	9,82
Январь 2022	8,5	9,96	9,88
Февраль 2022	20	12,83	12,49
Март 2022	20	20,89	20,38
Апрель 2022	17,68	16,55	16,7

В марте объемы выданных кредитов незначительно сократились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, несмотря на повышение ставок, но это объясняется сроком одобрения ранее поданных заявок, и повышением спроса на льготную ипотеку за счет ожидаемого пересмотра ставок льготных программ в пользу повышения (Рис. 2).

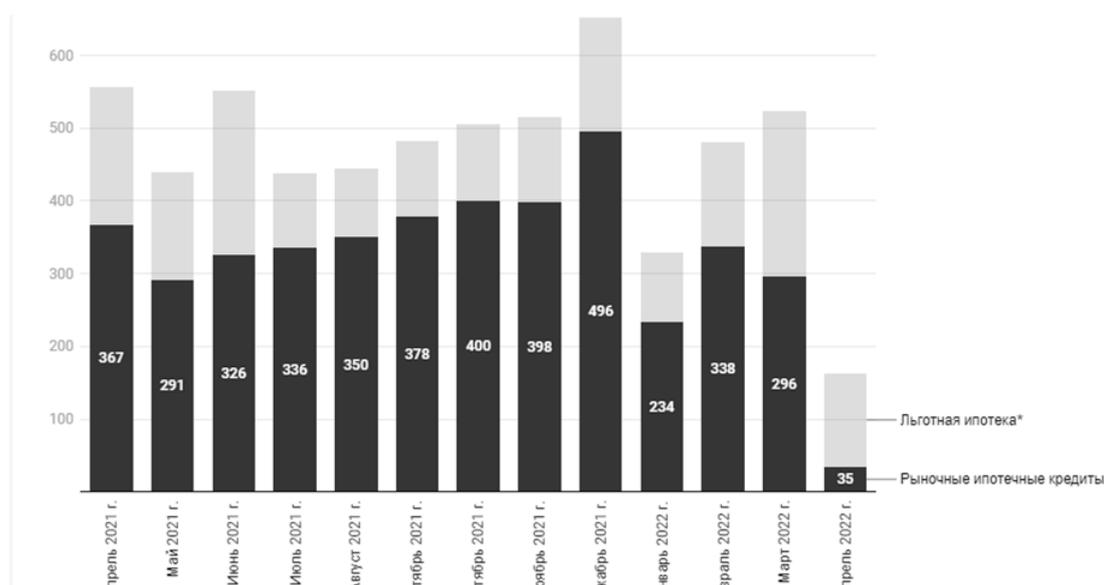


Рисунок 2 - Объемы выданных ипотечных кредитов, в млн. руб. [4]

Как и ожидалось, ставка по льготным программам увеличилась на 5,6 п., что привело к уменьшению объемов, выданных льготных ипотечных кредитов, примерно в два раза. Средневзвешенные ставки по первичному и вторичному рынку составили соответственно 16,55 и 16,7 процентов, что также привело к сокращению объемов на 62% к марту 2022 г. и составили 19,1 тысяч кредитов на 84,2 млрд. руб. на квартиры в новостройках. На готовое жилье объем выданных кредитов сократился на 81% и составил 21,5 тысячи кредитов на 54,6 млрд. руб. [4].

Высокие ставки, увеличение инфляции и падения реальных доходов населения предполагает снижение платежеспособности населения, и в следствие, падения спроса на ипотечном рынке. Для поддержания функционирования рынка ипотечного кредитования и рынка недвижимости рассматривается вариант, что государство пересмотрит политику кредитования в пользу расширения льготных программ, в противоречие прогнозам декабря 2021 года, так как обвал рынка ипотечного кредитования может повести за собой обвал рынка недвижимости и строительной отрасли, которая итак терпит удорожание материалов и нехватку рабочей силы.

Однозначно можно сделать вывод о снижении спроса на ипотечные кредиты в краткосрочном периоде, текущий уровень по-прежнему остается слишком высоким. Нестабильная политическая и экономическая ситуации не позволяют сделать точных прогнозов по процентным ставкам и объемам выдаваемых кредитов, однако ясно, что рынок просядет, и данная проблема будет одной из приоритетных у государства, так как ипотека является ключевым инструментом для решения коммерческих, социальных и экономических задач.

Библиографический список:

1. Арутюнов А. Треть жизни на кредит и падение рынка на четверть: что будет с ипотекой в 2022 году – Текст: электронный / Артур Арутюнов // Forbes – 2021 –

- 22 декабря. - URL: <https://www.forbes.ru/finansy/450593-tret-zizni-na-kredit-i-padenie-rynka-na-cetvert-cto-budet-s-ipotekoj-v-2022-godu> (дата обращения 19.04.2022)
2. Пчелкина, Е. Ю. Актуальные проблемы ипотечного кредитования как разновидности потребительского кредитования / Е. Ю. Пчелкина. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 44 (334). — С. 271-273. — URL: <https://moluch.ru/archive/334/74541/> (дата обращения: 03.06.2022).
3. Сайт Центрального Банка Российской Федерации – Текст: электронный // URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage_lending_market_2022-20.pdf (дата обращения 01.06.2022)
4. Филиппова О. Ипотека. Итоги апреля 2022 года – Текст: электронный / Ольга Филиппова // Frank RG - 2020 - URL: <https://frankrg.com/72157> (дата обращения 02.06.2022)

Оригинальность 77%