ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ В РОССИИ

MORTGAGE LOANS AND DEVELOPMENT PROSPECTS IN RUSSIA

Бритвин Николай Сергеевич, студент Финансового университета при Правительстве Российской Федерации

Научный руководитель: Александрова Лариса Станиславовна, доцент, к.э.н., доцент Департамента Банковского дела и финансовых рынков Финансового университета при Правительстве РФ

Britvin N.S. britvin199@yandex.ru

Alexandrova L.S.

Аннотация

Ипотечное кредитование в настоящее время приобретает все более широкую популярность и востребованность среди населения. В статье рассматривается ситуация на рынке ипотечного кредитования в Российской Федерации, проведен анализ динамики ипотечных кредитов, процентных ставок, выявлены некоторые проблемы, существующие сегодня в данной отрасли, а также перспективы ее развития.

Annotation

Mortgage lending is currently becoming increasingly popular and demand among the population. The article examines the situation in the mortgage lending market in the Russian Federation, analyzes the dynamics of mortgage loans, mortgage rate, identifies some of the problems that exist today in this industry, as well as the prospects for its development.

Ключевые слова: Ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный пузырь, государственные программы, недвижимость, кредит, процентная ставка.

Keywords: Mortgage, mortgage lending, mortgage bubble, government programs, property, credit, mortgage rate.

Ипотека является важным фактором социально-экономического развития страны, хотя рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации достаточно молодой по сравнению с западными странами. В 2005 году началось его динамичное развитие, тогда объем выданных ипотечных кредитов составлял - 56 млрд. рублей. С этого времени ипотека прошла длительный и довольно успешный путь развития, и уже с 2021 года она бьет все рекорды по объему выданных ипотечных кредитов (560 млрд. рублей). Поэтому необходимо продолжать стимулировать и развивать ипотечное кредитования в России, так как оно способствует развитию экономики и ведет к повышению качества жизни населения. Ипотечное кредитование — это надежный способ привлечения денежных инвестиций в экономику страны, особенно в жилищный сектор.

Сегодня рынок перегрет из-за продления льготной государственной программы. Активный спрос на первичное жилье подстегивает рост цен на недвижимость, тем самым снижая потенциальную выгоду заемщика от понижения ставок. Кроме того, условия льготной ипотеки заманивают на рынок граждан, которые не готовы к таким долгосрочным обязательствам, как ипотека, из-за своего финансового положения.

Рассмотрим и проанализируем ситуацию на рынке ипотечного кредитования. В первую очередь, что касается роста просроченной задолженности (Рисунок 1)

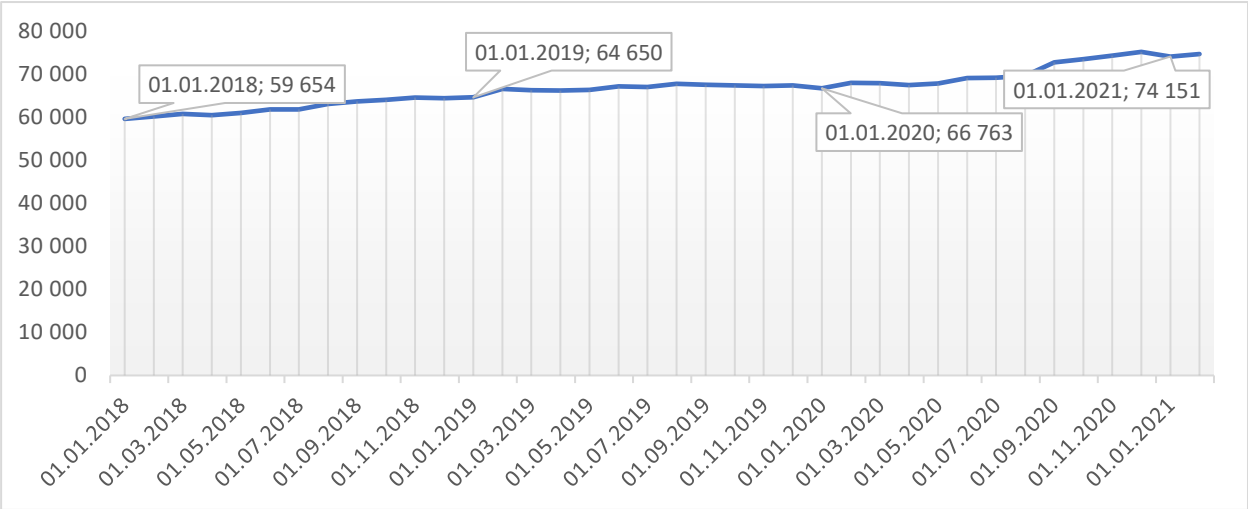


Рисунок 1. Просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.

Источник: сайт Банка России [4].

Согласно представленным данным, с 2018 г. по 2021 г. общая задолженность у населения по ипотеке выросла на 14,497 млн. руб., что служит главной проблемой ипотечного кредитования в России. Учитывая тот факт, что 3 волна коронавируса может наступить, задолженность будет только расти, а люди не смогут погашать ее из-за сокращения рабочих мест, нехватки денег и пр., вследствие чего мы будем наблюдать формирование ипотечного пузыря.

Более того, потенциальным риском является обвал цен на нефтяном рынке, в самом начале кризиса мы могли наблюдать, что многие россияне старались вложить свой капитал в жилье, чтобы защитить свои активы. Это является катализатором покупательского спроса, двигая цены вверх. Однако затем экономические показатели в стране ухудшаются, и покупательская способность населения падает – а вслед за ней падает спрос на недвижимость и цены на нее. Но увидеть это мы сможем примерно через 6 месяцев. Колебания цены на нефть влияет на курс рубля и косвенным образом приводит к изменению цен на жилье.

Если Банк России примет решение поднять ключевую ставку еще на несколько пунктов, то ипотечные кредиты подорожают, в таком случае некоторые потенциальные покупатели откажутся от займов, а для части населения они станут недоступными.

Для определения тенденций и перспектив развития рынка были проанализированы статистические данные по ипотечному кредитованию в России за 2018 – 2021 гг. (Рисунок 2)

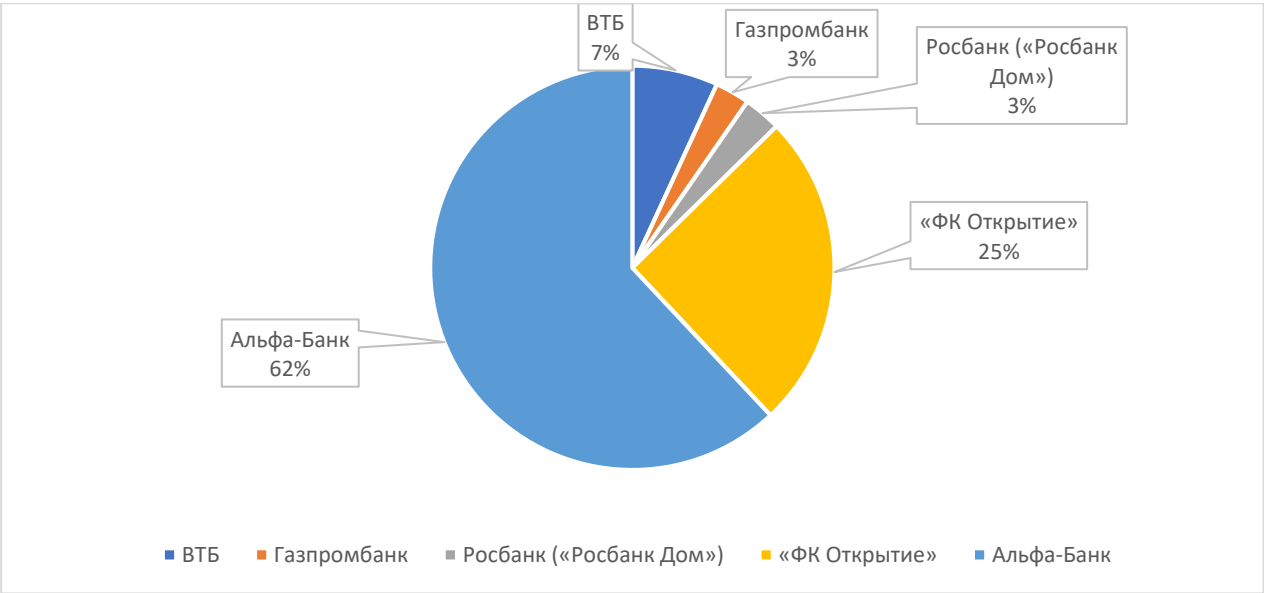


Рисунок 2. Прирост ипотечного кредитного портфеля топ-5 банков РФ в период с 01.07.2019 - 01.07.2020

Источник: Банки.ру [5].

Анализируя данные, можно увидеть, что практически каждый банк имел прирост ипотечного кредитного портфеля (от 8% до 190%), исходя из этого, можно говорить о тенденции развития ипотечного кредитования, с другой стороны банки могут столкнуться с проблемой платежеспособности населения.

Далее рассмотрим количество предоставленных кредитов за месяц за 2018-2021 гг. (Рисунок 3)

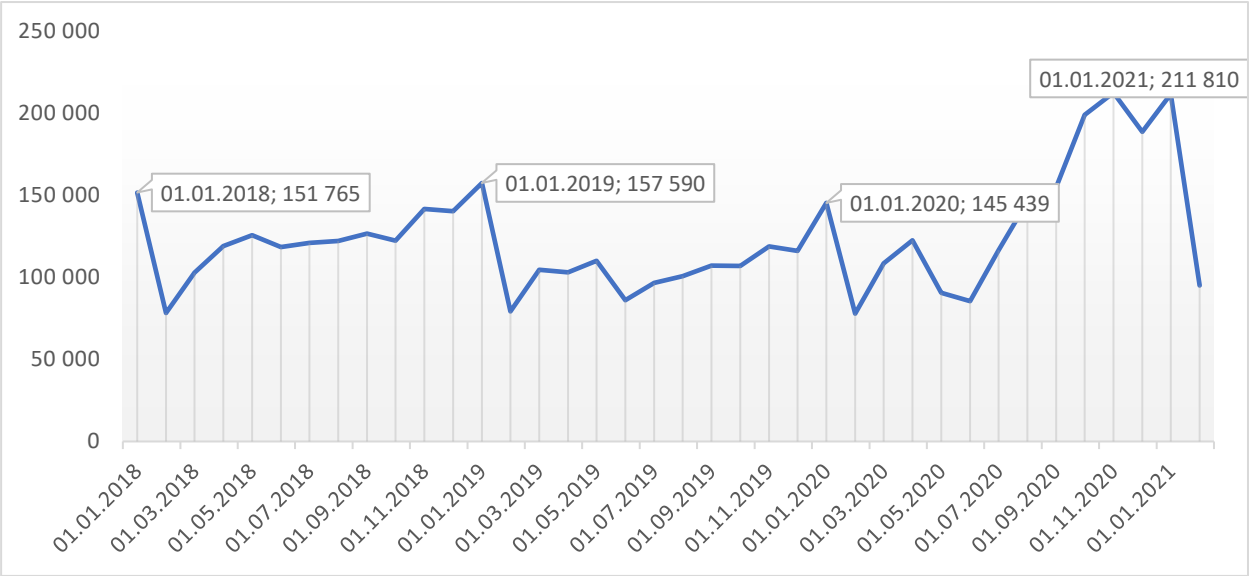


Рисунок 3. Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц

Источник: сайт Банка России [4].

Чтобы стабилизировать цены на недвижимость, особенно в столичном регионе, банкам придется быть более избирательными в выборе заемщиков, отдавая предпочтение гражданам с хорошей кредитной историей и более высокими доходами.

Вслед за этим разберем средневзвешенную ставку по кредитам за 2018-2021 гг. (Рисунок 4)

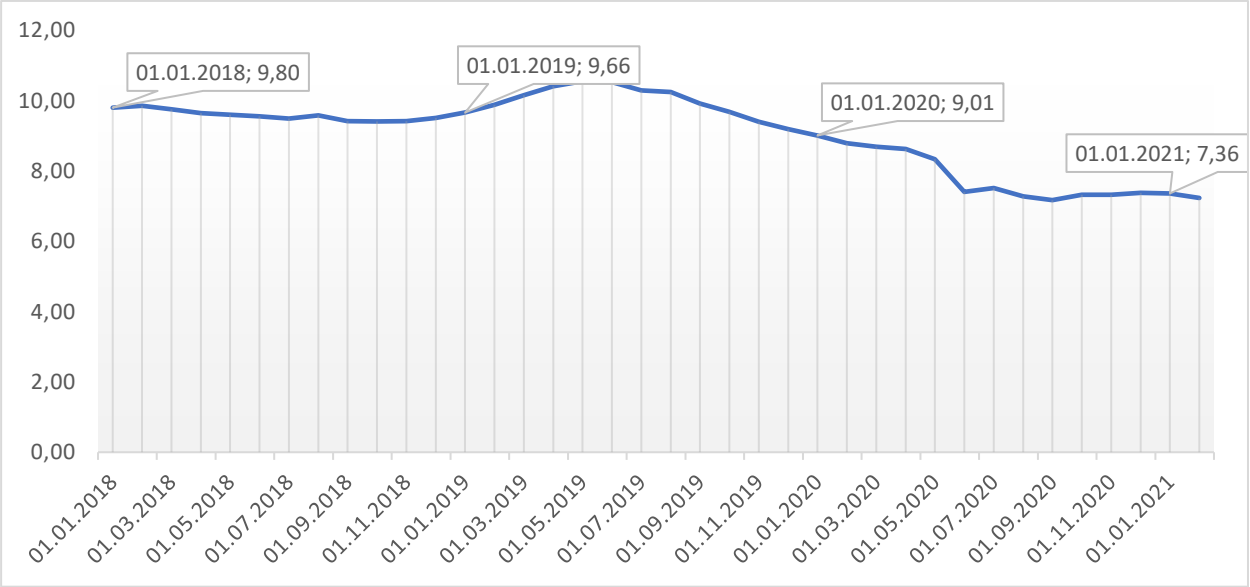


Рисунок 4. Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %

Источник: сайт Банка России [4].

В 2022 году средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию может достичь 7%, прогнозирует Минэкономразвития. Резкое и быстрое снижение ставок, безусловно, вызовет бурный ажиотаж и рост цен на недвижимость, 2020 год является прекрасным примером - цены не недвижимость в среднем увеличились на 10-20%.

Рассмотрим объем предоставленных кредитов по месяцам за 2018-2021 гг. (Рисунок 5)

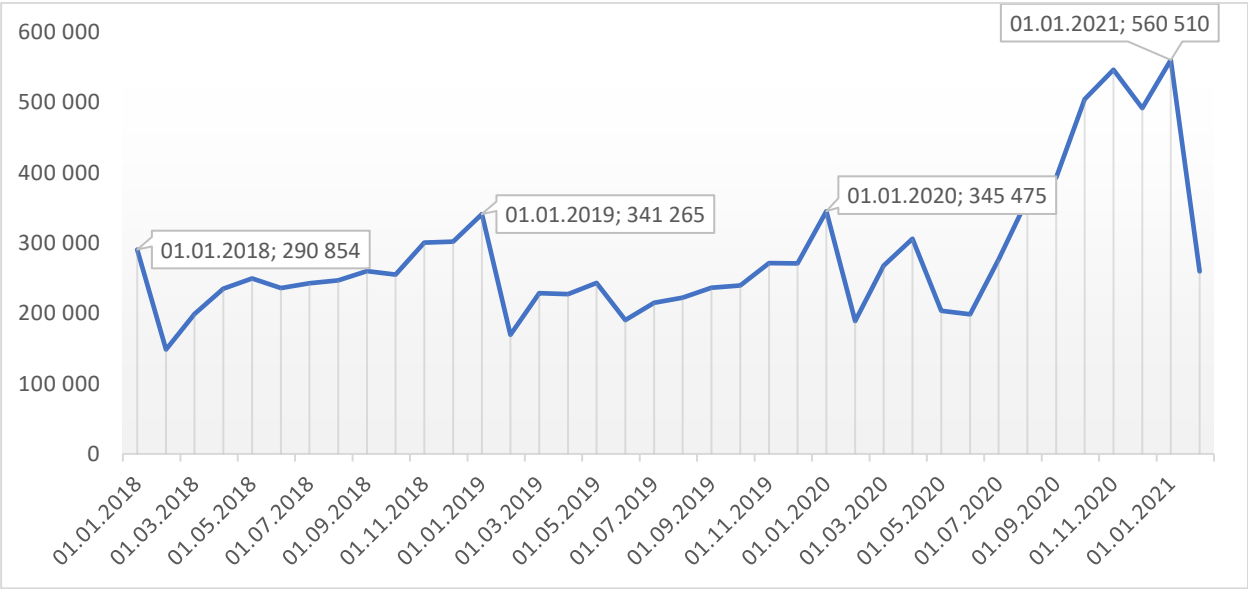


Рисунок 5. Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.

Источник: сайт Банка России [4].

В 2018-2021 г. объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 269,656 млн рублей, что, безусловно, свидетельствует об увеличении объема ипотечного кредитования.

Подводя итог, можно сказать, что, если Банк России после небольшого увеличения ключевой ставки решит ее понизить, то цены на жилье снова повысятся на 5-10%. Однако государственная политика и поддержка должны предпринять все негативные тенденции для того, что стабилизировать ситуацию и не повторить кризис 2008 года, усовершенствовать и внедрить новые государственные программы помимо существующих: “Материнский капитал”, “Назначь свою ставку”, “Год без забот”, “Кредит без первоначального взноса”, “Дальневосточная Ипотека”. Безусловно все они направлены на увеличение

объемов жилищного строительства и улучшение условий ипотечного кредитования.

На данный момент ипотека позволяет поддерживать первичный рынок недвижимости и строительную отрасль. Без государственного поддержки в виде субсидирования ставок по ипотечным кредитам имеется высокий риск застоя в сфере строительства и банковском секторе.

Можно выделить проблемы отечественного ипотечного кредитования:

- Оценка платежеспособности физического лица происходит посредством подсчета его доходов (заработной платы, рентного дохода, инвестиционного портфеля и т.д.) и расходов (затраты на питание, одежду, досуг, иные текущие кредиты и т.д.). Однако с подтверждением доходов могут возникнуть затруднения, ведь многие граждане получают зарплату напрямую наличными и не имеют возможности предоставить документы, подтверждающие такие сделки;
- Банк, помимо того, что может отказать в ипотеке на определенных условиях, может одобрить сумму меньше необходимой, а заёмщик, отказываясь от встречных условий, потеряет какую-то денежную сумму для подготовки документов;
- Высокие затраты покупателя на приобретение услуг риелтора или ипотечного брокера.
- Спрос на жильё растёт невероятными темпами, опережающими предложение в сфере строительства недвижимости. Без государственной поддержки купить жильё под силу только гражданам с высоким уровнем дохода, притом, что более половины жителей РФ не в состоянии приобрести собственное жильё;
- Проблемы просроченной задолженности. К сожалению, ситуация с пандемией усилила эти процессы, т.к. у многих граждан снизились реальные доходы, кто-то остался без работы. Кроме того, уровень финансовой грамотности населения остается на невысоком уровне, и граждане не всегда могут правильно оценить свои возможности;

- Социальные проблемы в сфере государственной поддержки. Государство недостаточно учитывает доходы малоимущих слоёв населения и среднего класса. Решением этой проблемой может быть развитие социальных программ в рамках государственной поддержки в получении ипотечного займа. Если данными мерами пренебрегать, то это повлечет ухудшение условий на рынке недвижимости.

Жильё, приобретаемое в ипотеку, преимущественно населяется представителями среднего класса, а значит, стандарты строительства должны удовлетворять требования этой категории граждан.

Невзирая на перечисленные проблемы, имеющие место на данный момент, ипотечное кредитование обладает потенциально неплохими перспективами. Ипотека является важным инструментом повышения доступности жилья и решает многие задачи, позволяя строить жильё эконом-класса. В целом, кредитование граждан содействует развитию экономики, т.к стимулирует потребление товаров длительного пользования, разнообразных услуг, строительства [6, с.34].

Результаты исследования таковы, что сегодня рынок ипотечного кредитования стабилизируется, ипотека становится более доступной для российских граждан. Однако стагнация реальных доходов населения и возможное введение налогов на личные доходы по ипотечным кредитам будет ограничивать развитие сегмента.

Список использованных источников

1. Якимова Л.В. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на перспективу - // Наука через призму времени, 2018, с. 118-121 (Дата обращения: 20.03.2021).
2. Травкина Е.В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования - // Теория и практика общественного развития, 2020, с. 63-66 (Дата обращения: 19.03.2021).

3. Егорова А.А., Акимова Е.М. Анализ ситуации на рынке ипотечного кредитования в России - // Экономика и предпринимательство, 2018, с. 1087-1091 (Дата обращения: 19.03.2021).
4. Показатели рынка жилищного кредитования [электронный ресурс]: Банк России, 2021. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/. (Дата обращения: 20.03.2021).
5. Рейтинг российских ипотечных банков [электронный ресурс]: Банки.ру, 2021. URL: https://www.banki.ru/news/research/?id=10932991. (Дата обращения: 19.03.2021).
6. Александрова Л.С. Вопросы банковского кредитования физических лиц. - // Экономика. Бизнес. Банки. – 2018, №2, с.33 – 45.

Literature

1. Yakimova L. V. Trends in the development of the mortgage market in Russia for the future - // Science through the prism of time, 2018, pp. 118-121 (Accessed: 20.03.2021).
2. Travkina E. V. Modern trends and prospects of development of Russian market of mortgage lending - // Theory and practice of social development, 2020, pp. 63-66 (Accessed: 19.03.2021).
3. Egorova A. A., Akimova E. M. Analysis of the situation in the mortgage market in Russia // Economics and entrepreneurship, 2018, pp. 1087-1091 (accessed: 19.03.2021).
4. Indicators of the housing lending market [electronic resource]: Bank of Russia, 2021. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/. (Accessed: 20.03.2021).
5. Rating of Russian mortgage banks [electronic resource]: Banki.ru, 2021. URL: https://www.banki.ru/news/research/?id=10932991. (Accessed: 19.03.2021).
6. Aleksandrova L.S. Bank lending to individuals. - // Economy. Business. Banks. - 2018, No. 2, p. 33 - 45.