

Тагаев Якуб Турпалалиевич

студент

Научный руководитель

Фомичева Татьяна Леонидовна

канд. экон. наук, доцент

ФГОБУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»

г. Москва

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ТЕНДЕНЦИИ И ОЖИДАНИЯ

***Аннотация:** в статье проанализирован рынок ипотечного кредитования, который в условиях кризиса коронавирусной инфекции COVID-19 продемонстрировал значительный рост, а также описаны перспективы его дальнейшего развития. На основе статистических данных Центрального Банка РФ по рынку ипотечного кредитования в программе MS Excel был произведен прогноз развития средневзвешенной процентной ставки по ипотеке, выданным в течение месяцев.*

***Ключевые слова:** ипотечное кредитование, COVID-19, тенденции, MS Excel, логарифмический тренд.*

2020 год характеризовался началом пандемии коронавирусной инфекции, которая существенным образом негативно повлияла на мировую экономику. Российская экономика, по сравнению с экономиками других стран, преодолела этот кризис без относительно тяжелых последствий.

Актуальность настоящей статьи обусловлена значимостью ипотечного рынка для банковского сектора, экономики в целом и важностью эффективным подходом стимулирования данного сектора после экономического кризиса 2020 года.

Цель исследования, проведенного в настоящей статье, заключается в анализе рынка ипотечного кредитования и рассмотрении перспектив развития

рынка после COVID-19, а также прогнозирование роста средневзвешенной процентной ставки в последующем развитии.

На сегодняшний день, важной проблемой социально-экономического развития служит обеспечения населения жильем. Действенным инструментом ее решения служит ипотечное кредитование, которое наряду с этим содействует стабильному функционированию институтов кредитования, а также благодаря мультипликационному эффекту для экономики поставляет необходимые средства в строительный сектор.

В научной литературе приводятся разные трактовки понятие ипотечного кредитования. Однако в данной статье мы не будем подробно останавливаться на трактовке понятия, а лишь отметим, что рынок ипотечного кредитования занимает важное место в экономическом развитии страны.

И в условиях коронавирусной инфекции COVID-19 более актуальным становится вопрос социальной поддержки населения и поддержания экономики в стабильном состоянии.

В целях снижения последствий для экономики, и страны целом правительствами разных стран принимались различные меры в той или иной области. По поручению Президента РФ были приняты меры поддержки строительной отрасли и ипотечного кредитования. Смягчение денежной-кредитной политики Банка России (далее – ЦБ РФ) и реализация различных государственных программ стимулирования ипотеки (программы льготной ипотеки по ставке не выше 6,5%) обусловили снижение ставок ипотечного рынка.

В условиях пандемии, ипотечный рынок в 2020 году демонстрировал рекордный объем выданных ссуд, а именно 1,7 млн. ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн. рублей, что превышает аналогичные показатели 2019 года, а также в результате стимулирующих мер и роста интереса недвижимости в качестве источника сбережения ставка ипотечного рынка снизилась на 2 процентных пункта. Дополнительную поддержку динамике ипотечного кредитования оказывает развитие рынка облигаций с ипотечным покрытием: на конец июля объем

ипотечных облигаций в обращении [1] составил 605 млрд руб., увеличившись за предыдущие 12 месяцев на 23%.

Согласно статистической информации ЦБ РФ в июле 2021 г. объем предоставленных банками ипотечных жилищных кредитов (далее – ИЖК) составил 151,4 тыс. на общую сумму 433,1 млрд рублей [2], что на 2,7% меньше по количеству и на 12,9% превышает объем по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Рост ипотеки, по предварительным данным, остается достаточно стабильным (в августе было лишь незначительное снижение – до 1,8 с 1,9% в июле). Несмотря на сокращение предоставления льготной ипотеки в два раза, по предварительным данным ЦБ РФ, выдачи выросли на 4%. Очевидно, спрос перераспределился на рыночную ипотеку и другие льготные программы, в том числе на семейную ипотеку.

Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, в июле 2021 г. повысилась до 7,67% против 7,07% в июне 2021 г. (7,38% в июле прошлого года), хотя на первичном рынке она по-прежнему достаточно низкая – 6,2% (5,5%)[2]. Данная динамика обусловлена постепенным отказом ЦБ РФ от мер поддержки банковского сектора и увеличением доли вторичного сегмента в оборотах рынка.

На фоне снижения мер поддержки ЦБ РФ, растущей процентной ставке по ИЖК и прогноза о приближающейся 4 волне эпидемии COVID-19 возникает вопрос о дальнейшем развитии рынка ипотечного кредитования. Чтобы дать некоторое представление о будущем развитии рынка ипотечного кредитования, автор, используя функцию ПРЕДСКАЗ, спрогнозировал средневзвешенные ставки по ИЖК до 01.09.2022 года.

Функция ПРЕДСКАЗ в Excel позволяет с некоторой степенью точности предсказать будущие значения на основе существующих числовых значений, и возвращает соответствующие величины. Функция ПРЕДСКАЗ использует метод линейной регрессии.

Источником информации послужили статистические данные Центрального Банка Российской Федерации по средневзвешенным ставкам по кредитам (в рублях), выданным в течение месяца, за период с 01.01.2018 по 01.09.2021.

Так как в ходе анализируемого периода наблюдается колеблющаяся динамика темпов развития, то автор прибегает не к линейной регрессии, а логарифмическому тренду, который позволяет получить более правдоподобные результаты.

В результате проведенного анализа автором получены следующие результаты по процентной ставке, которые для визуального восприятия представлены на диаграмме 1.



Диаграмма 1. Гистограмма прогнозных значений средневзвешенных процентных ставок по ИЖК, выданных в течение месяцев (%)

На основании приведенной диаграммы мы можем сказать, что в течение последующих трех месяцев нас ждет повышение процентной ставки, однако после данного периода наблюдается продолжающееся снижение процентной ставки в течение периода. Данные результаты не являются исчерпывающими, а лишь попыткой спрогнозировать значения данных показателей с некоторой степенью точности.

Список литературы

1. Центральный Банк РФ: Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки. – август 2021. – №8 (66).
2. Центральный Банк РФ: Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. – Июль 2021. – №7 (15).
3. Юров В.М. Технология прогнозирования периодических экономических процессов на основе методов гармонического анализа в MS Excel / В.М. Юров // Вестник московского государственного областного университета. Серия: экономика. – 2018.