

*Любовцева Елена Геннадьевна*

канд. экон. наук, доцент

*Филиппов Никита Игоревич*

студент

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный

университет им. И.Н. Ульянова»

г. Чебоксары, Чувашская Республика

## **ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

*Аннотация:* в статье рассматриваются основные проблемы в области ипотечного кредитования в России и Чувашской Республике. Рынок недвижимости оказался под давлением сокращения льготных ипотечных программ, высоких цен на жильё и ключевой ставки. Вместе с этим возрастает задолженность по ипотечным кредитам и увеличение сроков по ним. Всё это создаёт риски не только для застройщиков, но и для банков.

*Ключевые слова:* ипотечное кредитование, коэффициент доступности жилья, средневзвешенная ставка, средневзвешенный срок.

Ипотека играет важную роль в социально-экономическом развитии регионов России. Она является одним из ключевых механизмов, поддерживающих рынков недвижимости и стимулирующих строительство жилья. Повышение объёмов строительства жилья и активизация ипотечного рынка способствует развитию местной инфраструктуры. Это улучшает качество жизни в регионе и может способствовать росту притока населения.

Л. Аньелло, В. Кастро, Р.М. Соуза отметили, что крах жилищного фонда может произойти несмотря на меры государственной поддержки. Участие государства в финансировании строительства может привести к усилению колебаний цен на жильё [1]. Именно такая ситуация сформировалась в современной России.

По данным Банка России количество выданных ипотечных кредитов в Чувашской Республике снизилось за последние 5 лет, несмотря на все существующие меры государственной поддержки (рис. 1).

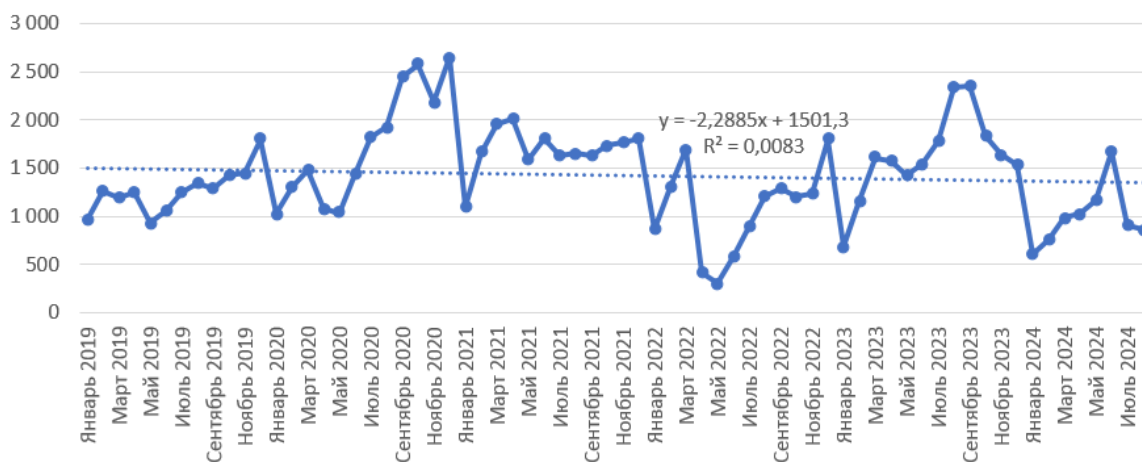


Рис. 1. Количество жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях в Чувашской Республике, единиц

Средний объём выданных кредитов увеличился в 2 раза, что скорее всего обусловлено ростом цен на жильё (рис. 2).

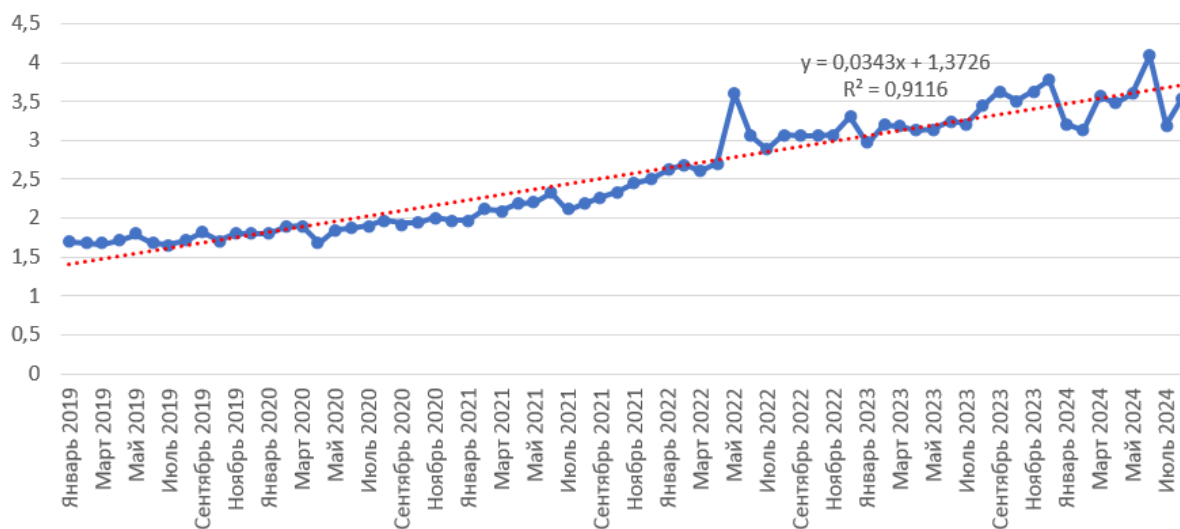


Рис. 2. Средний размер жилищного кредита, предоставленного физическому лицу-резиденту в рублях в Чувашской Республике, млн руб.

Одним из ключевых показателей доступности ипотеки для населения является процентная ставка по кредиту. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам последние годы оставалась в диапазоне 6–10% (рис. 3).

В то же время средневзвешенная ставка по ипотеке на 20 лет без государственных субсидий увеличилась до 22%, что может свидетельствовать о том, что население Чувашской Республики, как и в целом по России, по большей части не способно выплачивать ипотеку по таким процентам.



Рис. 3. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, %

Это также подтверждает увеличение доли ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой. Высокие процентные ставки повышают финансовую нагрузку на заемщиков, что может привести к росту просроченных кредитов и невозвратных долгов. В таких условиях банки сталкиваются с необходимостью создания дополнительных резервов для покрытия убытков, что снижает их прибыльность.

Одним из важных показателей является коэффициент доступности жилья, который обозначает число лет, в течение которых семья может накопить сумму, необходимую для приобретения жилья. Значение коэффициента зависит от таких показателей, как средняя стоимость жилья за квадратный метр, совокупный доход семьи, количество человек в семье и величина прожиточного минимума.

Для сравнения регионов России подойдёт методика, основанная на расчете минимального количества лет, необходимых семье из двух взрослых со средней чистой в регионе зарплатой и одного ребенка, чтобы накопить на квартиру площадью 60 квадратных метров на вторичном рынке. Предполагается, что семья будет

использовать для этого все средства, которые остаются после региональных прожиточных минимумов для взрослых и детей, и накопления в виде депозитов в банках (средний размер депозита на одного взрослого жителя в регионе). Подразумевается также, что семья ежемесячно пополняет вклад в банке со средней для федерального округа ставкой. В таком случае минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру составляет 5,7 лет. В среднем по России этот показатель составляет 4 года. Средняя стоимость квартиры, площадью 60 квадратных метров в Чувашской Республике в мае 2024 года составляла 5,7 миллионов рублей, в среднем по России 6,9 миллионов рублей [2]. Такое соотношение указывает на то, что основной причиной недоступности жилья в Чувашской Республике относительно среднего показателя по России являются низкие доходы населения.

Соотношение цены и дохода является фундаментальным показателем доступности покупки квартиры, где более низкий коэффициент указывает на более высокую доступность. Соотношение цены и дохода в России составляет 16, что является 78 местом из 105 в рейтинге Numbeo по этому показателю [4].

Средневзвешенная ставка по ипотеке на 20 лет в 12,8% занимает 17 место в международном рейтинге, то есть является высокой [3]. В совокупности эти два фактора делают кредиты на жильё в России недоступными для значительной части населения и, следовательно, к снижению спроса. В Чувашской Республике это ощущается наиболее остро. Рост процентных ставок снижает интерес к ипотечным займам, поскольку потенциальные заемщики либо не в состоянии их позволить, либо опасаются значительных расходов на обслуживание задолженности. Это приводит к сокращению объема выдачи кредитов, что отрицательно сказывается на прибыли банков, получаемой за счет процентов и комиссий. Когда заемщики не могут выполнять свои обязательства, ипотечные кредиты могут стать проблемными активами. Реализация таких активов, например, через продажу залоговой недвижимости, может затрудниться из-за падения спроса на жилье в условиях высоких ставок.

В Чувашской Республике наблюдается увеличение сроков по выданным жилищным кредитам и рост задолженности по ним (рисунок 4, 5).

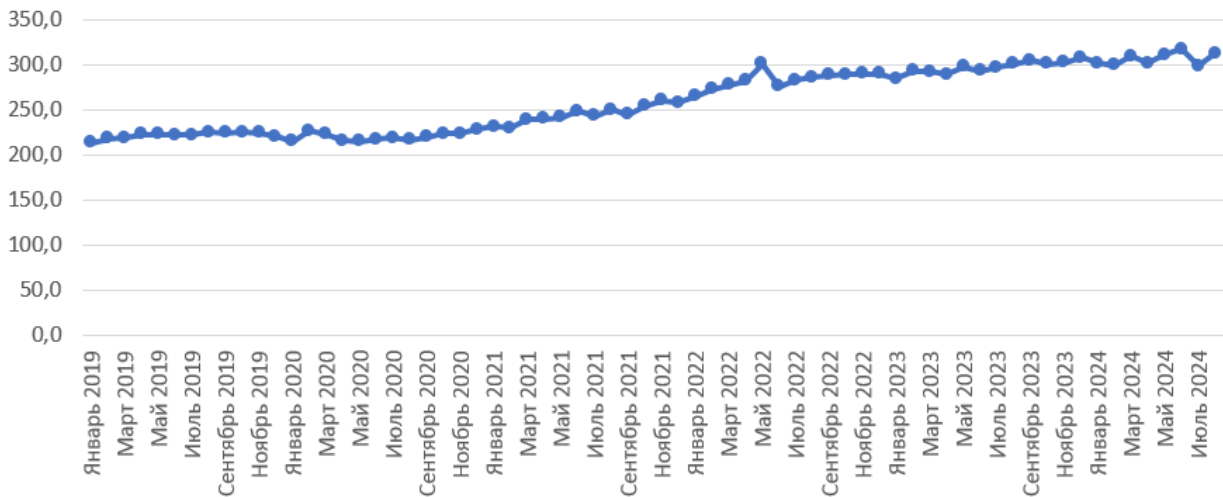


Рис. 4. Средневзвешенный срок по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, месяцев

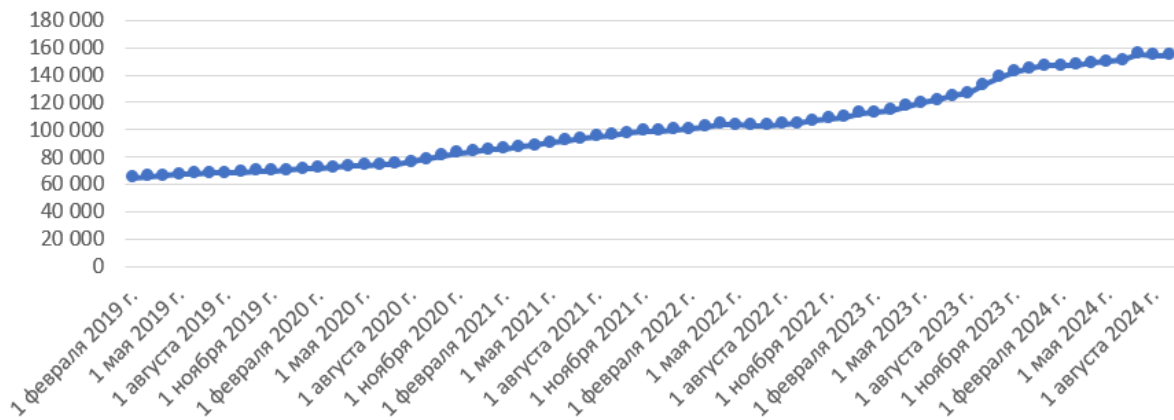


Рис. 5. Задолженность по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, млн руб.

Увеличения просроченной задолженности относительно прошлых периодов не наблюдается. Вероятно, это связано с ужесточением условий выдачи ипотечных кредитов, такими как требования к доходам, увеличение первоначального взноса и оценки рисков, связанных с невыплатой заёмщиком кредита, что увеличивает расходы на управление рисками и ограничит возможности для кредитования и инвестиций. Однако высокие ставки могут привести к снижению цен на недвижимость, так как спрос на нее падает из-за ухудшения условий кредитования. Это, в свою очередь, снижает стоимость залогов по ипотечным кредитам, что создает дополнительные риски для банков. В случае дефолта заемщика и необходимости реализации залога, банк может получить меньше средств, чем

было выдано в кредит, что ведет к убыткам. Таким образом, общая рентабельность банков может существенно снизиться.

В настоящее время существуют следующие трудности.

1. Сильно возросшая закредитованность населения.
2. Высокие ставки по кредитам, особенно в экономически слабых регионах, затрудняют доступ к ипотеке для значительной части населения.
3. Низкие доходы населения, ограничивающие возможность получения ипотечных кредитов.
4. Риски дефолта по ипотечным кредитам в условиях экономической нестабильности могут оказывать негативное влияние на финансовую систему.

Возросшая ипотечная нагрузка и высокие ставки оказывают комплексное воздействие на банки, увеличивая их кредитные риски, снижая доходы от кредитования и ухудшая ликвидность. В долгосрочной перспективе это может привести к снижению финансовой устойчивости банков и создать дополнительные проблемы для всей финансовой системы.

### *Список литературы*

1. Agnello L., Castro V., Sousa R.M. The Housing Cycle: What Role for Mortgage Market Development and Housing Finance? // Journal of Real Estate Finance and Economics. – 2020. – Vol. 61. – Pp. 607–670 [Electronic resource]. – Access mode: <https://link.springer.com/article/10.1007/s11146-019-09705-z> (date of application: 17.10.2024). – DOI 10.1007/s11146-019-09705-z. EDN HYFRZE
2. Рейтинг регионов по доступности жилья // РИА рейтинг. – 2024 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mid.ru/ru/maps/ru/ru-cu/1417172/> (дата обращения: 17.10.2024).
3. Mortgage Interest Rate in Percentages (%), Yearly, for 20 Years Fixed-Rate (Salaries and Financing) by City // Numbeo. – 2024 [Electronic resource]. – Access mode: <https://clck.ru/3EZPBp> (date of application: 17.10.2024).
4. Property Prices Index by Country 2024 Mid-Year // Numbeo. – 2024 [Electronic resource]. – Access mode: <https://clck.ru/3EZPGY> (date of application: 17.10.2024).