

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).

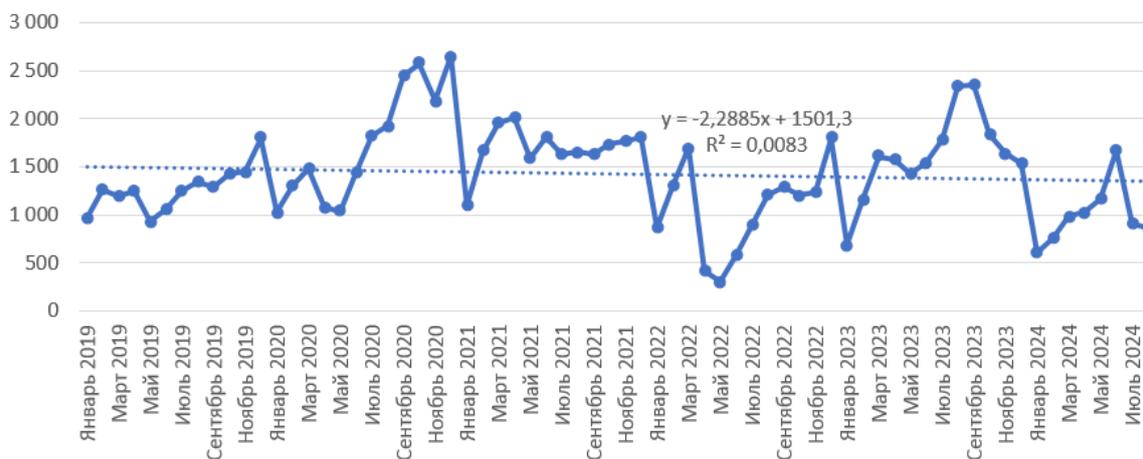


Рис. 1. Количество жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях в Чувашской Республике, единиц

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

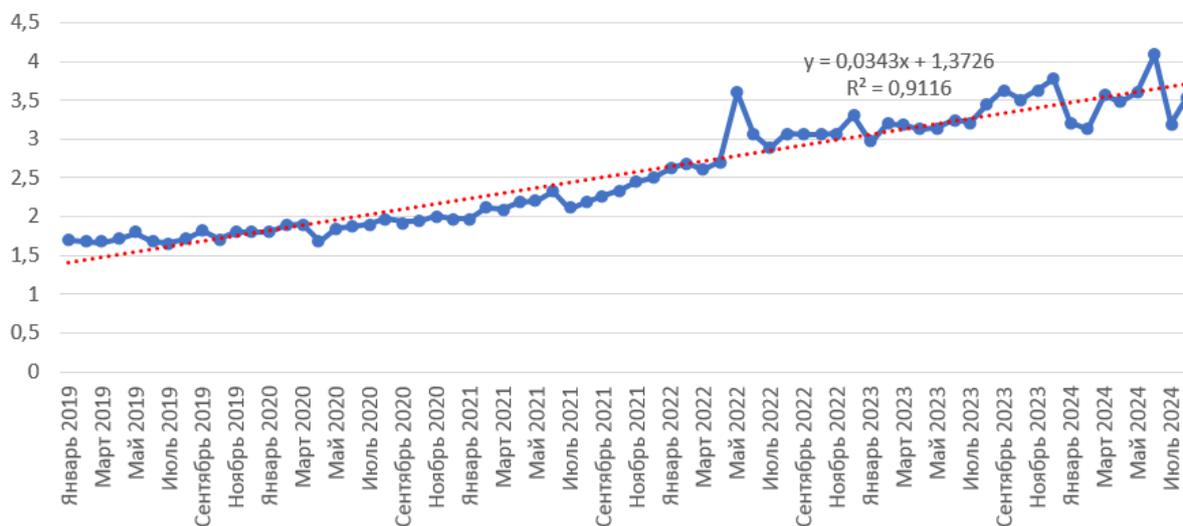


Рис. 2. Средний размер жилищного кредита, предоставленного физическому лицу-резиденту в рублях в Чувашской Республике, млн руб.

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.

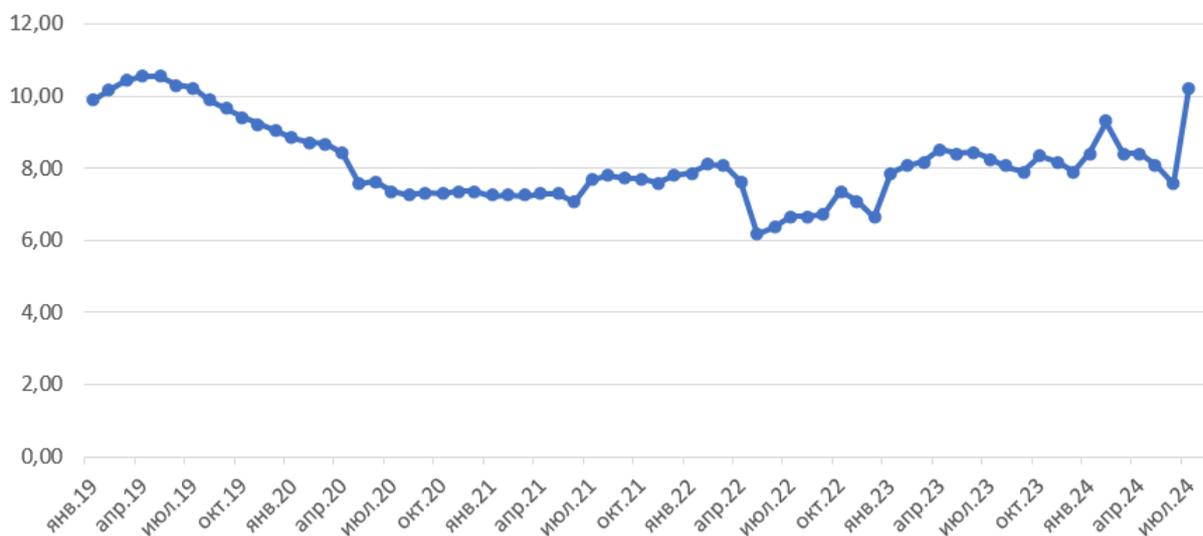


Рис. 3. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, %

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).

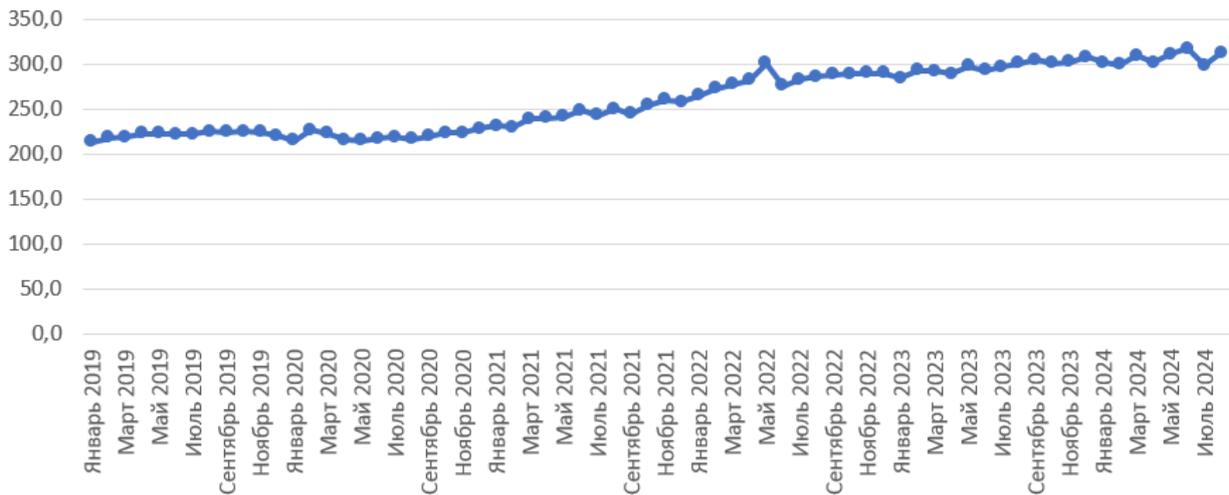


Рис. 4. Средневзвешенный срок по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, месяцев

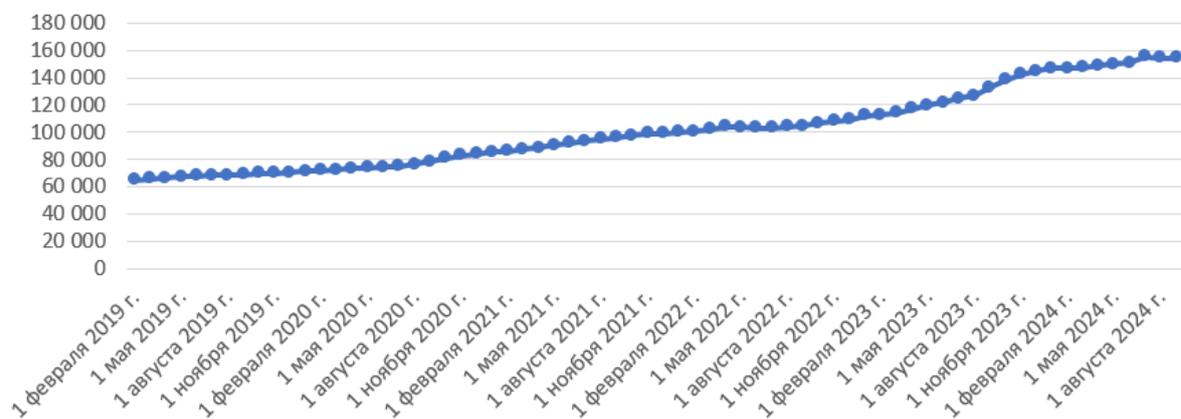


Рис. 5. Задолженность по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, млн руб.

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).