(cc) BY

Берлизев Борис Михайлович
бакалавр экон. наук, магистрант
Берлизева Мария Сергеевна
бакалавр экон. наук, магистрант

ФГБОУ ВО «Российский экономический университет
им. Г.В. Плеханова»
г. Москва

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛИЩНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Аннотация*: в статье рассмотрены основные показатели, характеризующие текущую ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования в России. На основе рассмотренных показателей сделаны выводы об имеющихся тенденциях и проблемах рынка, а также составлены прогнозы на ближайшую перспективу.*

Ключевые слова*: рынок ипотечного жилищного кредитования, ипотечный жилищный кредит, ИЖК, договор долевого участия, ДДУ, программа льготного ипотечного кредитования.*

Эпидемиологическая обстановка в стране в 2020 году вносит серьезные коррективы в деятельность всех без исключения отраслей и рынков. Особенно сильное влияние пандемия оказала на строительную отрасль, а с ней и на рынок ипотечного жилищного кредитования.

Для наиболее значимых отраслей государство приняло ряд мер, направленных на их развитие и поддержку. Одной из наиболее значимых мер поддержки строительной отрасли стало Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 №566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году», утверждающее льготную ставку по ипотечным жилищным кредитам на уровне 6,5%.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Данное Постановление вступило в силу 2 мая 2020 года и было направлено на оказание поддержки как строительной отрасли, в виде привлечения дополнительных инвестиций, так и населению страны, в виде приобретения жилья по более доступной процентной ставке. В связи с этим, мы рассмотрим и проанализируем ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования с учетом эпидемиологических обстоятельств и данной меры поддержки отрасли.

С конца 2019 года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам приступила к постепенному снижению. Появление новостей о возможной пандемии из-за коронавирусной инфекции в начале 2020 года, вероятно не оказало значительного влияние на ее изменение. Однако, после объявления о начале всеобщей изоляции и последующим введением мер поддержки строительной отрасли, средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию приступила к резкому снижению и достаточно быстро приблизилась к заявленным льготным 6,5 процентным пунктам [1]. Так, в сравнении с началом 2020 года средневзвешенная ставка по ИЖК снизилась практически на два процентных пункта (с 9% до 7,28%). А ставка ИЖК по ДДУ снизилась даже более чем на два процентных пункта (с 8,28% до 5,93%). Ежемесячную динамику средневзвешенной ставки можно наблюдать на рис. 1.

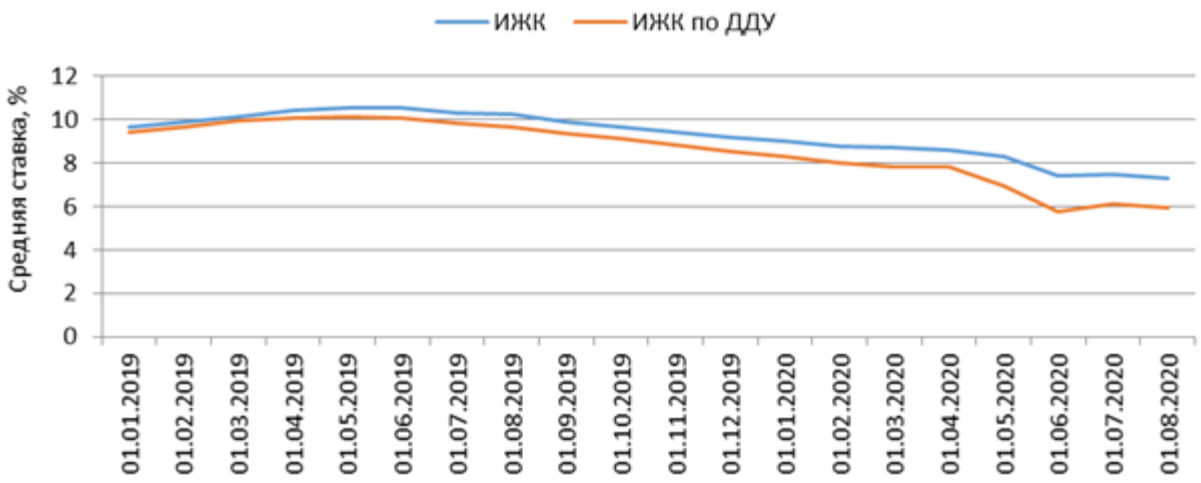

Рис. 1. Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Значительное снижение процентной ставки по ипотечным кредитам простимулировало спрос на покупку недвижимости, об этом можно судить по данным о количестве и общему объему предоставленных ИЖК [1]. По результатам анализа данных ЦБ РФ количество выданных ипотечных кредитов за период с 01.02.2020г. по 01.08.2020г. составило 968 823 единиц [3]. Это на 12,7% больше, чем результат за аналогичный период предыдущего 2019 года. Также стоит отметить, что общее количество выданных ипотечных кредитов в августе 2020 года достигло максимума за период с 2019 года по 01.08.2020 года. Динамику изменения количества предоставленных ипотечных кредитов можно наблюдать на рис. 2.

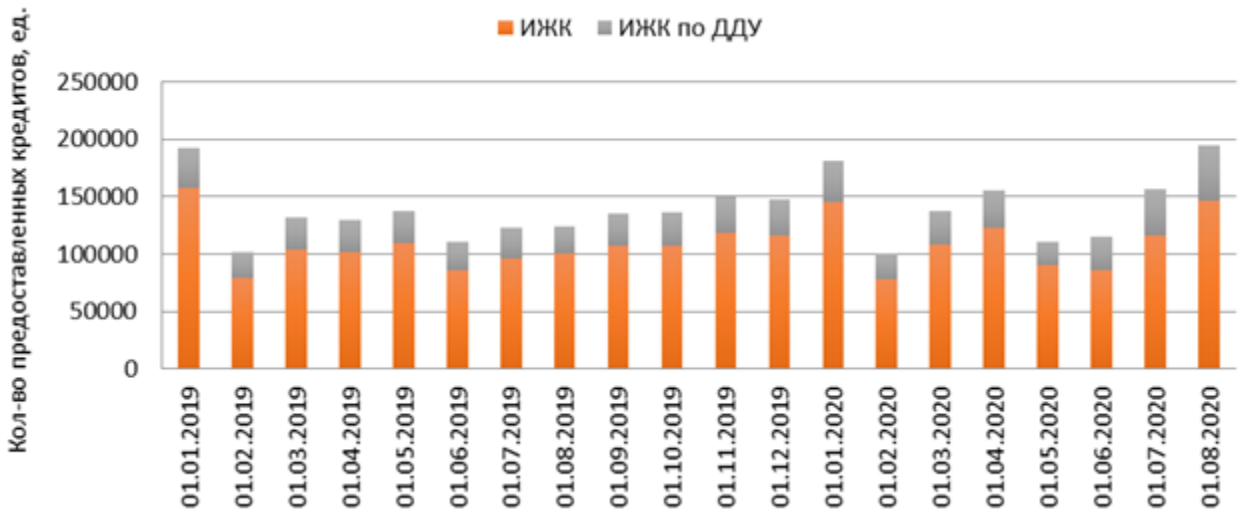

Рис. 2. Динамика количества предоставленных ипотечных кредитов

В результате анализа объема выданных ИЖК в денежном выражении, следует отметить, что за период с 01.02.2020 г. по 01.08.2020 г. также наблюдется рост, и, несмотря на периодические спады в объемах ИЖК (в мае и июне), в августе 2020 года был достигнут исторический максимум в общем объеме выданных ипотечных кредитов, в том числе ипотечных кредитов по договору долевого участия (507 млрд рублей) [2]. Таким образом, с помощью реализации программы льготного ипотечного кредитования под 6,5% за непростой период с 01.02.2020 г. по 01.08.2020 г в строительную отрасль удалось привлечь более 2 452 млрд рублей. Данный показатель увеличился на 24,5% по сравнению с результатом аналогичного периода прошлого 2019 года [4]. Это, несомненно, по-

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

могло множеству крупных строительных компаний избежать глубокого кризиса. Динамика изменения объема предоставленных ипотечных кредитов предоставлена на рис. 3.

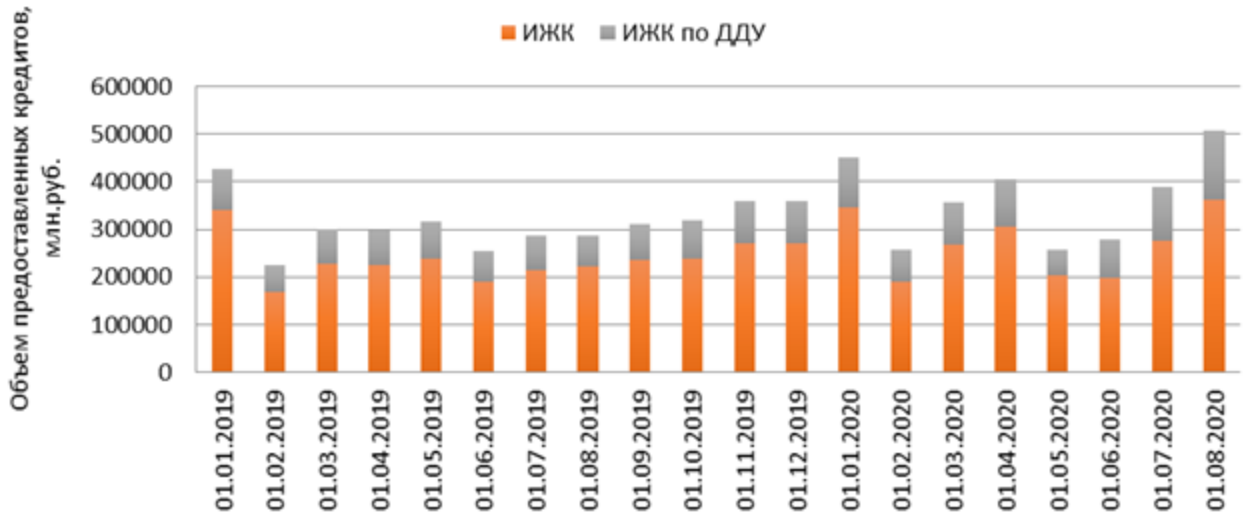

Рис. 3. Динамика объема предоставленных ипотечных кредитов

По результату анализа количества и объемов, предоставленных ИЖК, можно сделать следующие выводы:

1. В результате запуска программы льготного ипотечного кредитования удалось не только сохранить прошлогодний уровень привлечения инвестиций в строительную сферу за счет ИЖК, но и увеличить количество выданных кредитов на 12,7% и увеличить их общий объем на 24,5% за период с 01.02.2020 по 01.08.2020 г. в сравнении с аналогичным периодом 2019 года.

2. С помощью реализации данной меры поддержки в строительную отрасль удалось привлечь более 2 452 миллиардов рублей.

На основании приведенных результатов, отмечаем, что, несмотря на непростые эпидемиологические и экономические условия в стране, граждане стали еще более активно занимать денежные средства у банков и вкладывать их в недвижимость благодаря льготной ставке по ипотечному кредиту. Это обуславливается тем, что большинство людей считает данную ситуацию наиболее подходящим моментом для приобретения недвижимости, поскольку такой выгод-

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

ной ставки по ипотечным кредитам еще не встречалось и, возможно, в дальнейшем уже не будет [5].

Однако если взглянуть на сложившуюся ситуацию с другой стороны, то можно пронаблюдать уже не столь благоприятную тенденцию. В результате анализа ЦБ РФ обнаружилось, что пропорционально росту количества и объемов выдаваемых ипотечных кредитов начинает расти задолженность, что закономерно [3]. Так, за период с 01.02.2020 г. по 01.08.2020 г. объем общей задолженности по ИЖК вырос более чем на 792 млн рублей или на 8,76% и составил 9 840 млрд рублей. Для сравнения, в аналогичном периоде предыдущего 2019 года прирост общего объема задолженности составил 523 млн рублей или 6,63%. Динамику изменения общего объема задолженности по ипотечным кредитам можно наблюдать на рис. 4.

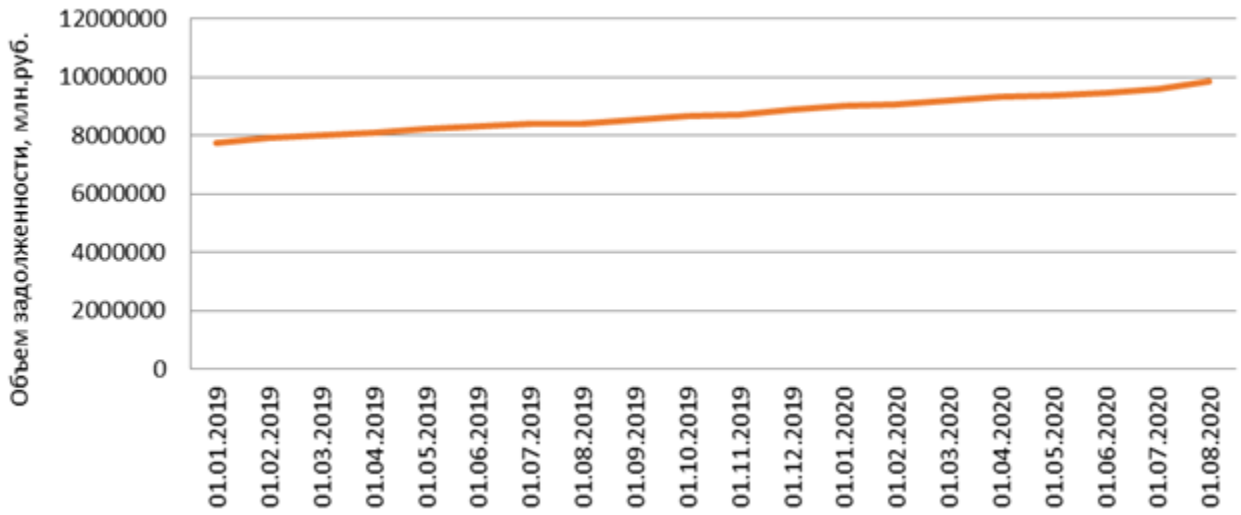

Рис. 4. Динамика общего объема задолженности по ипотечным кредитам

Отдельного внимания требует рассмотрение динамики изменения объема просроченной задолженности по ипотечным кредитам. За рассматриваемый период 01.02.2020 г. по 01.08.2020 г. по данному показателю также наблюдается рост [1]. За данный период объем просроченной задолженности по ИЖК увеличился на 1942 млн рублей или на 2,74% и составил 72749 млн рублей.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

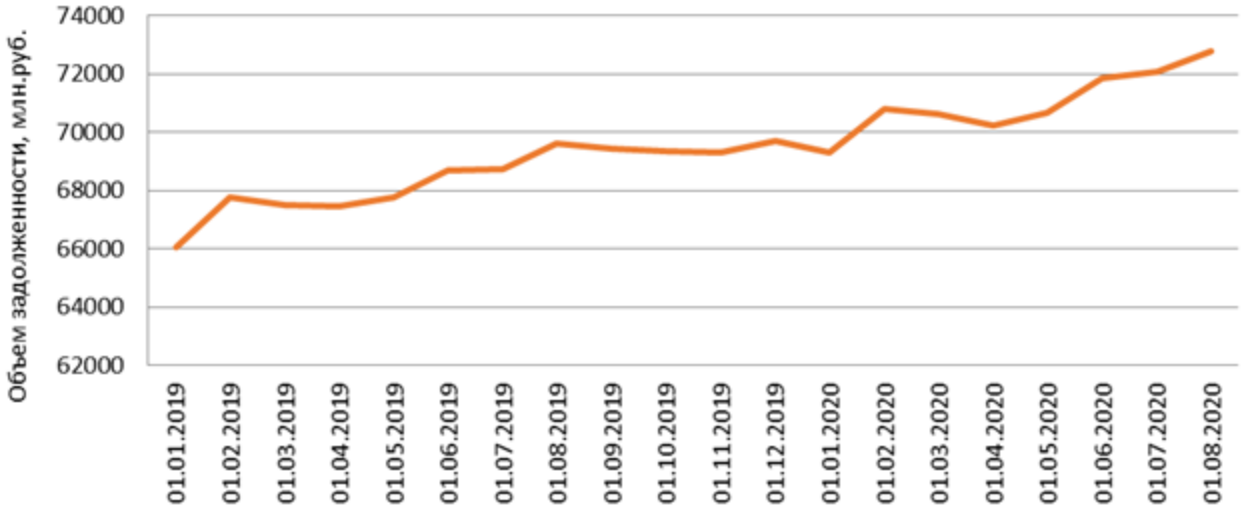

Рис. 5. Динамика объема просроченной задолженности по ипотечным кредитам

Несмотря на, казалось бы, очевидное ухудшение ситуации с ростом задолженности в денежном выражении, стоит рассмотреть динамику изменения объема просроченной задолженности в процентном соотношении от общего объема задолженности [6]. Динамика изменения доли просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам проиллюстрирована на рис. 6.

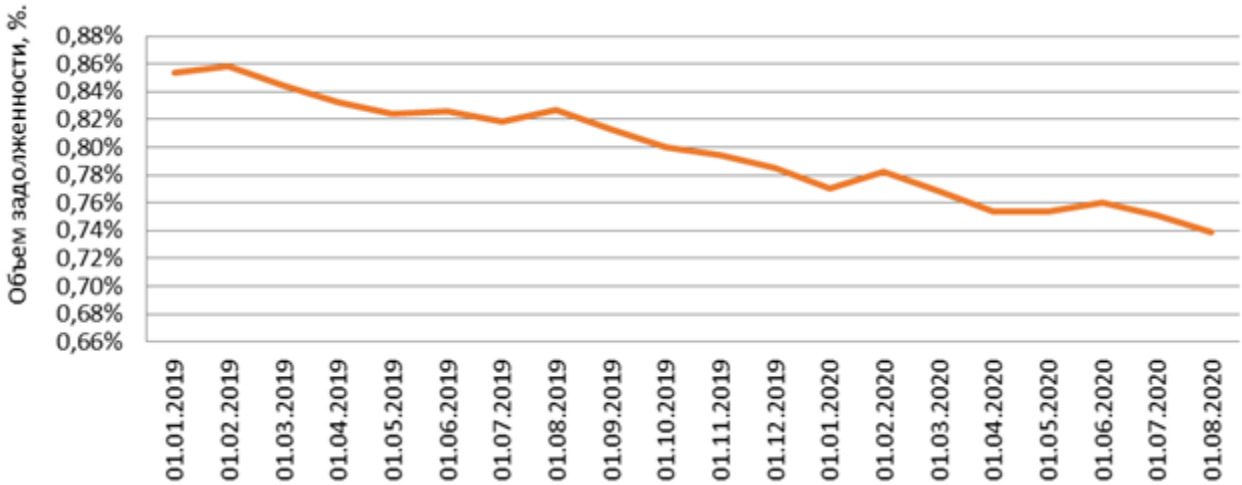

Рис. 6. Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам

Так, за рассматриваемый период доля просроченной задолженности в общей задолженности по ипотечным кредитам сократилась на 0,04% пункта. Результаты анализа данного показателя были достаточно предсказуемы, посколь-

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

ку с повышением объема общей задолженности доля просроченной задолженности начала постепенно сокращаться [7]. Факт снижения доли просроченной задолженности от объема общей задолженности не стоит относить к положительным тенденциям, а скорее наоборот, поскольку рост данного показателя, на мой взгляд, является лишь вопросом времени.

Подводя итоги исследования, стоит отметить основные тенденции на рынке ипотечного жилищного кредитования в РФ:

1) рост количества и объема сделок;

2) снижение ставок по ипотечным жилищным кредитам, в том числе по договорам долевого участия;

3) рост объема общей и просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

Данные тенденции вызваны тем, что среди населения недвижимость зарекомендовала себя как наиболее привлекательный и надежный вариант инвестирования и сохранения имеющихся сбережений. Поэтому люди активно вкладывают денежные средства в недвижимость именно в данный момент времени, когда ставка по ипотечным кредитам находится на приемлемом уровне. Однако, несмотря на множественные положительные эффекты от программы льготного ипотечного кредитования, не стоит забывать, что эпидемиологическая ситуация в стране и мире до сих пор недостаточно устойчивая [8]. Пандемия вируса, породившая нестабильность в мировой экономике и создавшая множество сложностей еще не закончена, а только набирает новые обороты. Поэтому не стоит забывать о необходимости выплачивать кредиты, пусть и с невысокой процентной ставкой.

Исходя из результатов исследования, можно сделать предположение, что в ближайшем будущем ситуация на рынке ипотечного жилищного кредитования не претерпит серьезных изменений. Вероятнее всего, количество и объем сделок по ИЖК продолжат расти, поскольку программа льготного кредитования на данный момент действует до 1 ноября 2020 года и Правительство РФ уже намеревается продлить ее сроки действия [9]. При этом ставка по ипотечным креди-

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

там скорее всего останется на том же уровне, что и сейчас (около 6,5%). Объем задолженности по ипотечным кредитам продолжит расти, так же, как и объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

Список литературы

1. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cbr.ru/collection/collection/file/29194/mortgage_lending_market_2020–3.pdf (дата обращения: 25.09.2020).

2. Газета.Ru [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gazeta.ru/business/2020/09/14/13251007.shtml (дата обращения: 02.10.2020).

3. Официальный сайт «Центральный Банк Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://cbr.ru/ (дата обращения: 01.10.2020).

4. Официальный сайт «Федеральной службы государственной статистики» [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://rosstat.gov.ru/ (дата обращения: 28.09.2020).

5. Циан. Журнал о недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.cian.ru/stati-lgotnaja-ipoteka-izmenila-rasstanovku-sil-v-polzu-novostroek-308745/ (дата обращения: 27.09.2020).

6. Чурсинова А.Д. Ипотечное кредитование и его развитие в Российской Федерации // Аллея Науки. – 2018. – №3. С. 44–49.

7. Прохорова Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. – 2015. – №11. – С. 952–955.

8. Клименко Н.А. Анализ динамики ипотечного кредитования в периоды экономических спадов и подъёмов в России // Финансы и учетная политика. – 2019. – №1(5). – С. 16–21.

9. РБК [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://realty.rbc.ru/news/5f6c6b389a794760c3df2c60 (дата обращения: 01.10.2020).

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)