

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

***Аннотация:** В статье представлены основные результаты развития ипотечного кредитования в России за 2018–2022 гг. Проанализировано текущее состояние рынка ипотечного кредитования в сложившихся социально-экономических условиях в Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** ипотечное кредитование, ипотечный рынок, господдержка, ипотека.*

***Annotation:** The article presents the main results of the development of mortgage lending in Russia for 2018-2022. The current state of the mortgage lending market in the prevailing socio-economic conditions in the Russian Federation is analyzed.*

***Keywords:** mortgage lending, mortgage market, state support, mortgage.*

Ипотека и ипотечное кредитование – основной механизм, который делает жилье доступным во многих странах мира. И приобретает все большую популярность из года в год. Большой вклад в разработку проблем ипотечного кредитования внесли такие зарубежные экономисты, как Г. Асхауер, Д. Джонсон, Д. Ливингстон, Р. Страйк, Дж. Фридман. Отдельные аспекты исследованы в трудах известных российских ученых Н.А. Кричевского, М.И.

Калинина, Е.В. Черных, М.В. Митрофановой, О.С. Белокрыловой, И.В. Довдиенко, В.З. Черняка, В.И. Якимовича, Л.Б. Лазаревой и других.

Для формирования перспектив развития ипотечного кредитования необходимо точно, а главное, своевременно оценить состояние рынка ипотечного кредитования в РФ. Постоянно сменяющиеся экономические условия, в которых формируется этот рынок, обуславливают необходимость регулярного мониторинга финансового и экономического положения, что обеспечивает актуальность и интерес публики к данному исследованию.

Из года в год рынок ипотечного кредитования развивается. Для более подробного анализа рассмотрим итоги ипотечного кредитования в Российской Федерации за период 2018–2022 гг.:

1. В 2018 средняя сумма ипотечного кредита выросла на 18% и достигла уровня 2,4 млн руб., что является рекордом за всю историю наблюдений до этого периода. При этом средняя сумма в 2018 году выросла как в Москве, так и в регионах: 4,2 млн руб. (+7%) и 2,2 млн. руб. (+14%) соответственно.

2. Ипотечное кредитование в России в 2019 г. впервые за предыдущие четыре года сократилось как в денежном объеме, так и по количеству сделок, но в долгосрочной перспективе осталось одним из важнейших социально-политических проектов, которые могут стимулировать экономику.

Количество выданных ипотечных кредитов в 2019 г. снизилось на 14% до 1,27 млн, объем сделок – на 5% до 2,85 трлн руб.

3. В 2020 году, несмотря на пандемию и ограничительные меры, ипотечный рынок поставил новый рекорд: кредитные организации выдали 1,7 млн ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн рублей, что превышает показатели 2019-го на 35 % в количественном и на 51 % в денежном выражении. Основными причинами роста ипотечного кредитования стали снижение ставок по рыночным программам банков на фоне общего смягчения денежно-кредитной политики и появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках

под 6,5 %. Также значимое влияние оказал рост склонности населения рассматривать недвижимость как источник сбережения средств в условиях снижения ставок по вкладам и общих кризисных тенденций в экономике, связанных с пандемией COVID-19 и падением курса рубля [1].

4. В 2021 году 20 крупнейших банков выдали рекордные 1,9 млн ипотечных кредитов на 5,6 трлн рублей, что на 30% больше, чем за 2020 год, благодаря низким процентным ставкам по рыночным программам, продлению льготной ипотеки на новостройки, расширению охвата по программе «Семейная ипотека». Доля ипотеки с господдержкой по итогам 2021 года составила 28%, как и годом ранее.

5. В 2022 году объем выданных ипотечных кредитов составил 1,3 млн кредитов на 4,9 трлн рублей, что на 16% меньше, чем в 2021 году. В количественном выражении объем выданных кредитов снизился на 31% к прошлому году. Причинами снижения объема выданных кредитов по ипотеке стали высокий уровень процентных ставок по рыночным программам и снижение потребительской уверенности.

Поддержку рынку оказали государственные программы, доля которых в общем количестве выданных кредитов за 2022 год выросла на 11 п.п. и составила 39%, а в денежном выражении рост составил 19 п.п. до 48%.

В декабре 2022 года был зафиксирован очередной рекорд по выданным ипотечным кредитам. Банки выдали 177 тыс. кредитов на 703 млрд рублей, что на 48% больше, чем в ноябре 2022 года и на 8% больше аналогичного периода прошлого года. Доля программ с государственной поддержкой составила 55% от общего объема выданных ипотечных кредитов.

Далее рассмотрим по данным официального сайта ЦБ ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в РФ (табл. 1).

Таблица 1.

Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях [2]

Год	Количество предоставленных кредитов за год, единиц.	Объем предоставленных кредитов за год, млн руб.	Задолженность по кредитам, млн руб.		Средневзвешенный срок кредитования с начала года, мес.	Средневзвешенная ставка с начала года, %
			Всего	В том числе просроченная		
2018	1 465 881	2962258	68 163 138	698 460	187,6	9,56%
2019	1 312 592	2905515	84 108 318	766 428	200,1	9,33%
2020	1 725 529	4253673	99 220 290	811 736	215,1	9,05%
2021	1 927 686	5614022	124 614 257	815 613	225,1	7,36%
2022	1 343 419	4757588	150 963 179	683 401	257,1	7,81%

По данным таблицы 1, которые были взяты из официального сайта Банка России, мы видим, что за анализируемый период, а именно за 2018-2022 года, больше всего было предоставлено кредитов в 2021 году, количество составило 1 927 686 кредитов при средневзвешенной ставке по выданным с начала года кредитам 7,36%, объем кредитов составил в этом году 5 614 022 млн. руб.

В 2022 году было выдано меньше ипотечных кредитов, чем в 2021, 2020 и 2018 годах. Это было обусловлено такими причинами:

- неопределенность, связанная с событиями 2022 года и введением санкций;
- колебание ставок;
- рост стоимости жилья, что было вызвано возможностью оформления кредитов на выгодных условиях по действующим льготным программам.

На 01.01.2023 количество выданных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам-резидентам составляет 176 244 ед. при средневзвешенной ставке 6,65 %, при этом объем кредитов за первый месяц составил 696 871 млн. руб.

Следующим важным этапом в анализе рынка ипотечного кредитования является изучение динамики задолженности по ипотечному жилищному кредитованию, предоставленному физическим лицам-резидентам, представленной на рисунке 1 [3].

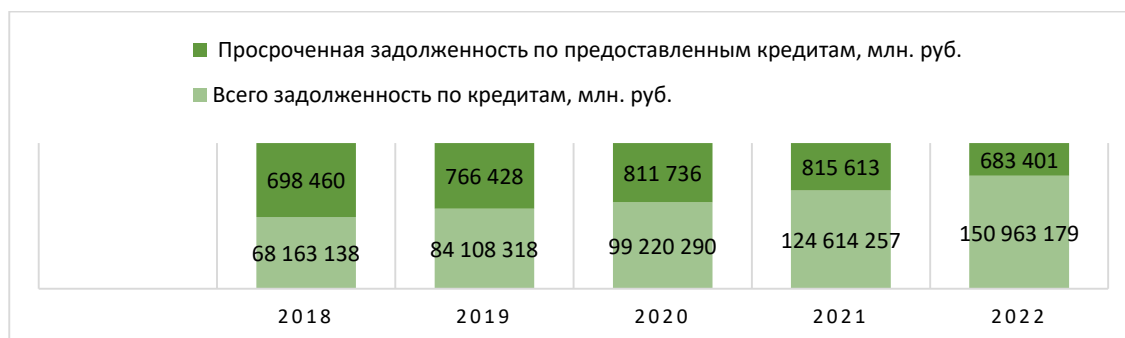


Рисунок 1. Динамика задолженности по ипотечному жилищному кредитованию, предоставленным физическим лицам-резидентам, в млн. руб.

Наибольшая сумма задолженностей по кредитам за последние 5 лет составила 150 963 179 млн. руб. за 2022 год, при этом просроченная задолженность за этот год оказалась меньше, чем в 2018, 2020 и 2021 годы, а именно 683 401 млн. руб.

Таким образом, проведенный анализ свидетельствует о том, что сумма всей задолженности по ипотечному жилищному кредитованию в периоде с 2018 по 2022 гг. с каждым годом всё больше.

За период 2021–2022 гг. наблюдается наиболее резкий скачок увеличения задолженности по ипотечному жилищному кредитованию, предоставленному физическим лицам-резидентам, а именно увеличение на 26 348 922 млн. руб.

Также необходимо отметить, что за рассмотренный период сумма просроченной задолженности имела непостоянную тенденцию, представленную на рисунке 2.

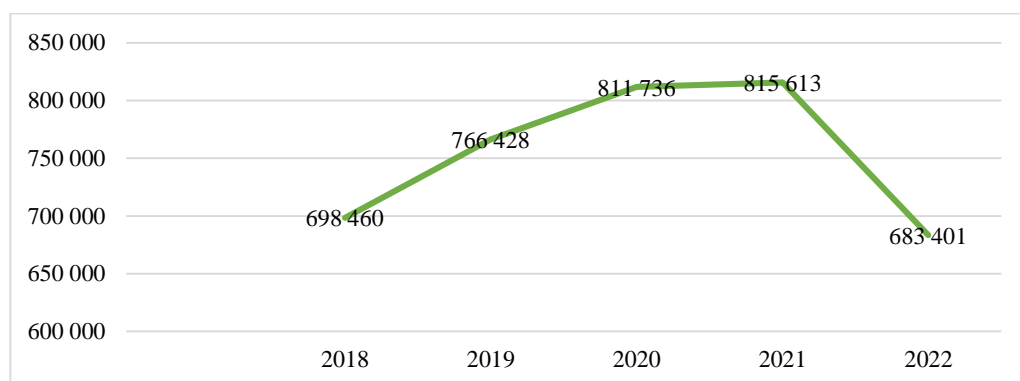


Рисунок 2. Просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн.руб.

Таким образом, в период с 2018 по 2021 год данный показатель увеличивался, а с 2021 по 2022 год уменьшился на 132 212 млн. руб. и даже стал меньше значения, которое было в 2018 году.

Практика показывает, что наиболее частыми причинами возникновения просрочек по ипотечным платежам являются: уменьшение или задержка выплаты зарплаты, увольнение с работы, длительная нетрудоспособность заемщика, тяжелая болезнь родственников, рождение детей, рост курса валют (для тех, кто брал ипотеку в валюте) и возникновение других чрезвычайных обстоятельств. Проведенный анализ свидетельствует о том, что таких ситуаций не избежать, однако целесообразно выработать некий алгоритм при их возникновении.

Также неблагоприятные внешние воздействия существенным образом влияют как на банки, вынуждая их сворачивать или замораживать ипотечные программы, повышать ипотечные ставки, ужесточать требования к заемщикам, так и на самих конечных потребителей ипотечного продукта, снижая их доходы и вызывая неуверенность в завтрашнем дне.

В этих условиях особенно обостряется необходимость государственной поддержки ипотечного кредитования, которая, как правило, осуществляется в

России через развитие основных программ льготного получения ипотеки, а именно:

- Ипотека с господдержкой;
- Сельская ипотека;
- Военная ипотека;
- Ипотека для IT-специалистов;
- Дальневосточная ипотека и др.

При оформлении ипотечного кредита необходимо опираться на прогнозы по изменению ключевой ставки и потенциальным рискам на ближайшие 2-3 года. На данный момент ситуация нестабильна, и эксперты считают, что в 2024 и 2025 годах если и будет снижение ключевых ставок, то оно не будет значительным. Риски невозврата кредита сохраняются, но пока непонятно — будут ли они снижаться или наоборот, увеличиваться.

В 2023 году при оформлении ипотеки стоит учесть:

- действие многих государственных программ определено до 2024 года — нет уверенности в том, что они продолжат работать и дальше;
- при оформлении обычной ипотеки и последующем снижении ключевой ставки есть возможность рефинансировать кредит.

Но принимать решение стоит с учетом всех факторов — условий кредитования, имеющегося дохода, стоимости и типа жилья и прочих.

Таким образом, в настоящее время ипотечные отношения в России не достигли того масштаба и той зрелости, какими должны быть. Многие эксперты полагают, что проблема не в самой системе ипотечного кредитования, а в общих экономических показателях. Мировая практика свидетельствует, что ипотека перспективна там, где годовая инфляция не превышает 6 % в национальной валюте. До тех пор, пока разница между доходами населения и стоимостью недвижимости будет велика, ипотека не будет иметь массового характера. Поэтому для решения жилищной проблемы в нашей стране необходимо либо обеспечить увеличение уровня доходов

населения, либо рост объемов жилищного строительства с целью снижения стоимости жилья.

Использованные источники:

1. Конягина М.Н., Хашаев А.А. Рынок ипотечного кредитования в России в условиях выхода из пандемии // Экономика и управление. – 2022. – № 28(4). – с. 324–330. – doi: 0.35854/1998–1627–2022–4–324–330.
2. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам- резидентам в РФ. Официальный сайт Центрального Банка России. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru>.
3. Информационный портал Banki.ru. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.banki.ru>.