

Оценка текущего состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

Одородько Елена Александровна

Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема

Студент

Аннотация

Целью статьи является оценка текущего состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации. Для написания научной статьи были использованы такие методы исследования, как монографический, аналитический, логический, математический, статистический, вычислительный и конструктивный. Результатом исследования является оценка состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Ключевые слова: кредитование, коммерческий банк, ипотечное кредитование, кредит.

Assessment of the current state of the mortgage lending market in the Russian Federation

Odorodko Elena Alexandrovna

Sholom-Aleichem Priamursky State University

Student

Abstract

The purpose of the article is to assess the current state of the mortgage lending market in the Russian Federation. To write a scientific article, such methods of scientific research as monographic, analytical, logical, mathematical, statistical, design and construction were used. The result of the study is an assessment of the state of the mortgage lending market in the Russian Federation.

Keywords: lending, commercial bank, mortgage lending, credit.

Российский ипотечный рынок за свою недолгую историю (развитие ипотечного рынка началось примерно в 2005 году, когда был принят пакет жилищных законов) достиг зрелости с точки зрения уровня развития законодательной и инфраструктурной базы. В то же время потенциал роста ипотечного портфеля остается высоким.

Обзор исследований.

Н.А. Агеева изучала рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации [1].

Статья А.Б. Басс посвящена теоретическим аспектам определения ипотечного кредитования, а также его роли в социально-экономической сфере

общества. Представлен анализ состояния и развития рынка ипотечного кредитования на современном этапе [2].

Т.П. Николаева в своей статье рассмотрела актуальные вопросы развития ипотечного кредитования в России. Указана роль ипотечного кредитования в решении социальных вопросов в условиях рыночной и смешанной экономики [3].

Н.П. Назарчук отмечает, что ипотечное кредитование в любой стране является неотъемлемой частью ее финансовой системы. Именно приобретение жилья с помощью кредитов является единственным вариантом решения жилищных проблем. Чтобы понимать показатели ипотечного рынка, его перспективы и, возможно, делать прогнозы, важно понимать его ключевые концепции. Таким образом, ипотечное кредитование может стать не только локомотивом банковской системы, но и решением многих социальных проблем [4].

В работе Е. А. Федорова описывается взаимосвязь между фондовым рынком и рынком ипотечного жилищного кредитования в России [5].

Целью статьи является оценка текущего состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

За последние 10 лет количество выдаваемых ипотечных кредитов в год увеличилось в 2,8 раза (рис. 1) [3].

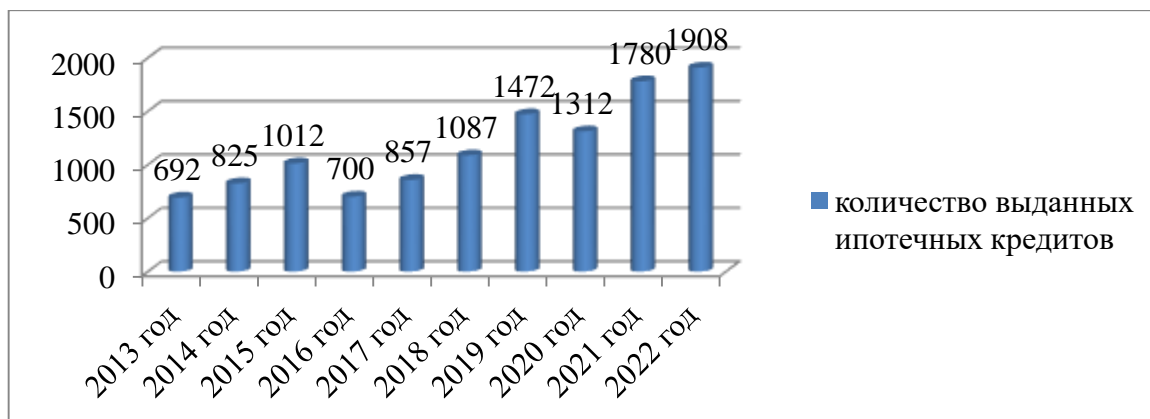


Рисунок 1 – Количество выданных ипотечных кредитов, млн. шт.

Ипотечные кредиты выплачивают около 10% российских семей (около 6 млн из 61,7 млн семей). За последние годы темпы роста портфеля ипотечных кредитов превысили 20%. К концу 2021 года ипотечный портфель с учетом секьюритизации увеличился на 26,4% до 12,9 трлн рублей. По соотношению портфеля ипотечных кредитов к ВВП (10%) Россия находится примерно на уровне Румынии, Венгрии, Болгарии и уступает многим другим восточноевропейским странам. Значительное отставание от стран Западной Европы и США (на 25-80 процентных пунктов) во многом обусловлено высокой долей семей в России, проживающих в собственных домах (около 90%). Учитывая это, потенциал роста портфеля ипотечных кредитов составляет около 15% ВВП, что соответствует долгосрочному прогнозу

развития рынка, определяемому национальными проектами жилищного строительства и городской среды.

На рисунке 2 представлена доля ипотеки в общей задолженности населения России [3].

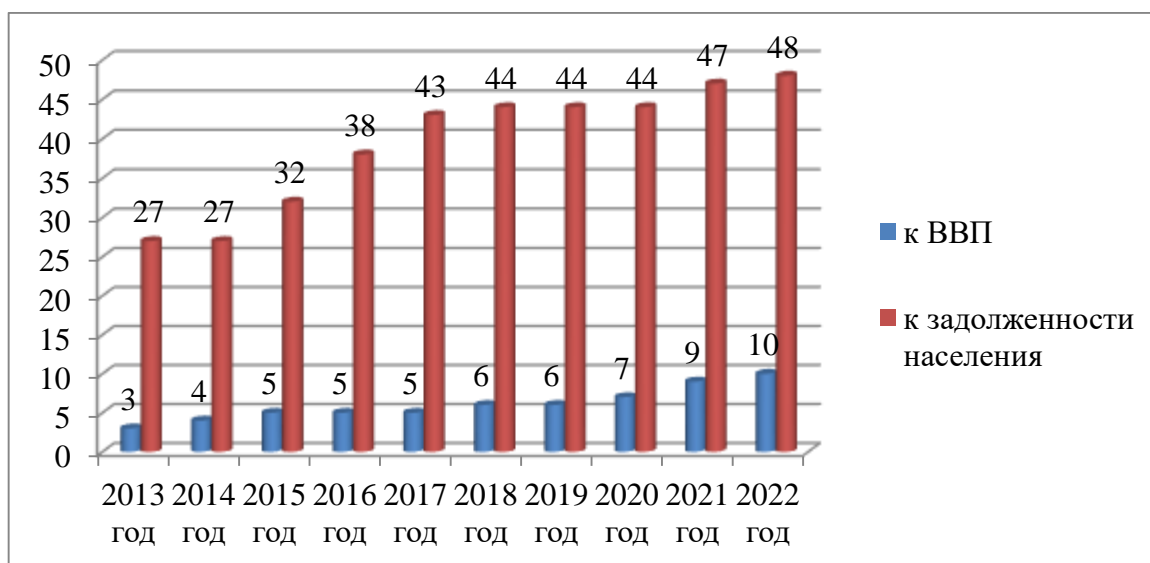


Рисунок 2 – Доля ипотеки в общей задолженности населения России, процент

Доля ипотечных кредитов в общем объеме задолженности населения России составляет менее 50%, тогда как в развитых странах она составляет 70-80%. Таким образом, в будущем следует ожидать, что доля ипотечных кредитов будет расти быстрее, чем потребительских кредитов.

В первой половине 2021 года продолжали действовать факторы, обеспечивающие рост ипотечного кредитования в 2020 году. Во второй половине 2021 года рост количества выданных ипотечных кредитов замедлился под влиянием изменений условий "Льготной ипотеки" и повышения рыночных ставок.

В первой половине 2023 года условия, обеспечивающие рост ипотечного рынка в 2022 году, хорошо сохранялись:

- ставки на ипотечном рынке оставались на низком уровне;
- продолжалась реализация ранее принятых государственных программ льготной ипотеки.

В 2022 году по трем ипотечным программам с государственным участием («Льготная», «Семейная», «Дальневосточная») было выдано 483 тыс. кредитов (+9% к 2021 году) на сумму 1,55 трлн рублей (+19%).

По условиям программы "Семейная ипотека" около 80% квартир, продаваемых в новостройках, доступны семьям, что объясняется более высокой максимальной суммой кредита (12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей) и 6 млн рублей для всех остальных регионов). Более трети кредитов по программе "Семейная ипотека" были выданы с целью рефинансирования ранее взятых кредитов, что позволило снизить платежную нагрузку для семей с детьми.

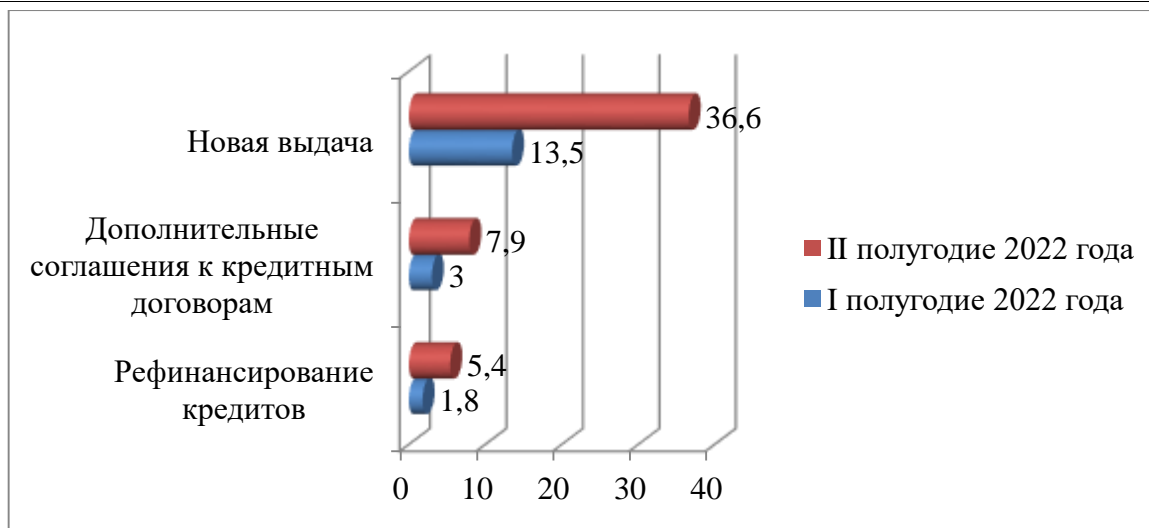


Рисунок 3 – Выдача кредитов по «Семейной ипотеке»
(в среднем за месяц), млрд рублей

В 2021 году в рамках программы выдано 131,0 тыс. кредитов (+53%) на 449,5 млрд рублей (+86%), в 2022 году ожидается выдача 175 тыс. кредитов (+34%) на 700 млрд рублей (+56%).

Ставки на ипотечном рынке перешли к плавному росту в первой половине 2022 года, и их рост ускорился во второй половине 2022 года. Средняя ставка по субсидируемому кредиту после повышения в июле 2022 года из-за увеличения предельной ставки по "Льготной ипотеке" в дальнейшем постепенно снижалась.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, выданным в рублях, с начала 2022 года выросла на 0,45 процентных пункта до 7,81%. В то же время средний показатель в 2022 году (7,49%) был на 0,18 процентных пункта ниже, чем в 2020 году.

Средняя ставка на первичном рынке (в основном субсидируемый сегмент) В связи с продолжающейся реализацией государственных программ льготной ипотеки она снижается с начала года, достигнув исторического минимума в 5,48% в июне 2022 года. В июле 2022 года ставка повысилась в связи с увеличением предельной ставки по программе льготной ипотеки с 6,5% до 7%. Однако в дальнейшем снижение средней ставки первичного рынка возобновилось, что было связано с увеличением доли кредитов, выданных по "Семейной" и "дальневосточной" ипотеке по более низким ставкам, и расширением предложения совместных кредитных программ банков и застройщиков.

На рисунке 4 показана динамика ставок по ипотечному кредитованию на рынке в целом [3].

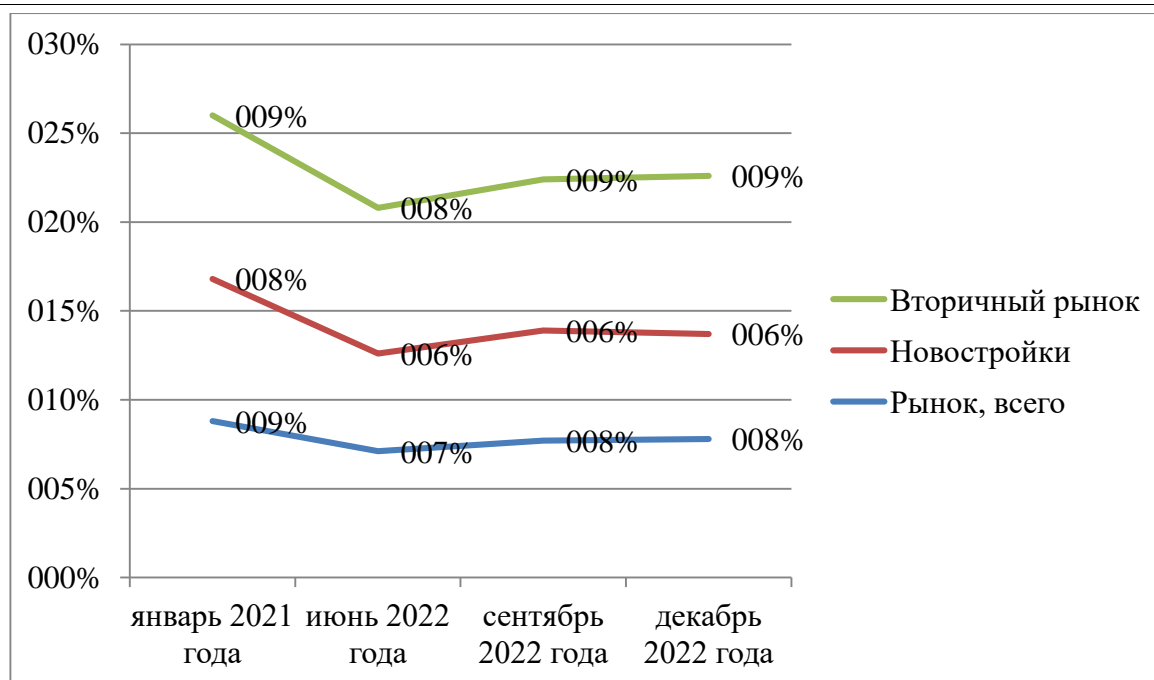


Рисунок 4 – Динамика ставок ипотечного кредитования, процент

В условиях конкуренции банки снизили ставки по ипотечным кредитам, выдаваемым в рамках государственных программ, что позволило им сохранить или увеличить свою долю рынка, максимально использовать лимиты программ и снизить процентный риск (увеличение стоимости финансирования компенсируется увеличением субсидий, размер которых привязан к ключевой ставке).

На вторичном рынке (в основном рыночном сегменте) Ставки формировались под влиянием повышения ключевой ставки Банка России. Однако в условиях возросшей неопределенности реакция инвесторов на ужесточение денежно-кредитной политики до осени 2021 года была сдержанной. Рост ставок ускорился с октября 2021 года, когда участники рынка пересмотрели свои ожидания относительно дальнейшей траектории ключевой ставки после ужесточения риторики регулятора. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным на вторичном рынке, в 2021 году выросла на 0,9 процентных пункта. с повышением ключевой ставки Банка России на 4,25 процентных пункта разница в ставках первичного и вторичного ипотечных рынков в четвертом квартале 2021 года значительно расширилась.

В таблице 1 представлена динамика количества продаж в новостройках [2].

Таблица 1 – Количество продаж в новостройках, тыс. шт.

	I полугодие			II полугодие			Год		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Без ипотеки	225	93	168	132	156	221	357	249	389
Рыночная ипотека	153	97	23	162	36	75	315	133	98

«Льготная ипотека»	-	56	192	-	248	105	-	304	297
Другие льготные программы ипотеки	6	21	25	18	26	56	24	47	81
Всего	384	267	408	312	466	457	696	733	865

Объем кредитов, выданных банками на новостройки, к концу 2021 года остался примерно на уровне 2021 года ("Льготная ипотека"), превысив уровень "состыкованного" 2020 года. Доля первичного рынка в общем количестве выданных ипотечных кредитов в 2022 году составила 25% (в 2021 году – 27%).

Практически весь 2022 год наблюдался повышенный спрос на квартиры в новостройках со стороны населения. В первом полугодии 2022 года активность продаж поддерживалась действием "Льготной ипотеки". Более половины всех сделок было заключено в рамках этой программы. Снижение количества кредитов, выданных по "Льготной ипотеке" во второй половине 2022 года после изменения условий программы с 1 июля 2021 года, было компенсировано кредитами по "Семейной ипотеке", а также увеличением спроса на рыночные ипотечные продукты банков. В рамках совместных программ банки и застройщики расширили предоставление скидок и рассрочек покупателям новостроек. Наряду с этим увеличилось использование собственных средств при покупке новостроек, что поддержало спрос на строящееся жилье: без ипотеки граждане приобрели 221 тысячу квартир в новостройках (+31% к первому полугодю 2022 года и +44% ко второму полугодю 2021 года). В результате доля ипотечных сделок во второй половине 2022 года снизилась до 52% от всех зарегистрированных сделок с участием физических лиц (с 59% в первой половине 2022 года). Рост количества сделок за свой счет поддержал рынок новостроек: количество зарегистрированных сделок во втором полугодии 2022 года составило 456 тысяч, что всего на 2% ниже аналогичного показателя за второе полугодие 2021 года. В целом, к концу 2022 года количество сделок на первичном рынке с участием физических лиц достигло 865 тысяч – на 18% больше, чем в 2021 году (733 тысячи), и на 24% больше, чем в 2020 году (696 тысяч).

Снижение спроса на вторичном рынке связано со снижением спроса на кредиты рефинансирования.

Таким образом, банки сохранили консервативный подход при выборе заемщиков: доля ипотечных кредитов с просрочкой более 90 дней по состоянию на 01.12.2022 снизилась на 0,4 процентных пункта до 0,8% с начала 2022 года, а значение показателя по другим кредитам населению составило 7,4%.

Библиографический список

1. Агеева Н. А. Деньги, кредит, банки. М.: РИОР: ИНФРА–М, 2020. 155 с.

2. Басс А. Б. Финансы и кредит. Современные концепции. М.: НИЦ ИНФРА–М, 2022. 420 с.
3. Николаева Т. П. Деньги, кредит, банки. М.: ФЛИНТА, 2020. 377 с.
4. Назарчук Н. П. Оценка тенденций развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2019. № 10. С. 250-252.
5. Федоров Е. А. Ипотечные ценные бумаги как проявление взаимодействия рынка ипотечного жилищного кредитования и фондового рынка // Экономика и предпринимательство. 2021. № 9(134). С. 1476-1478.