

РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*Д.И. Королькова,
г. Белгород, Россия*

В современных экономических условиях ипотечное жилищное кредитование является наиболее доступным инструментом финансирования приобретения жилья за счет. В настоящее по оценкам Минстроя РФ время стабильное состояние рынка жилья на 60% обеспечивался развитием ипотечного кредитования. Причем доля ипотечных кредитов населения в новостройках оценивается на уровне не менее 40%, а по объектам эконом-класса – до 90% [1, с. 76].

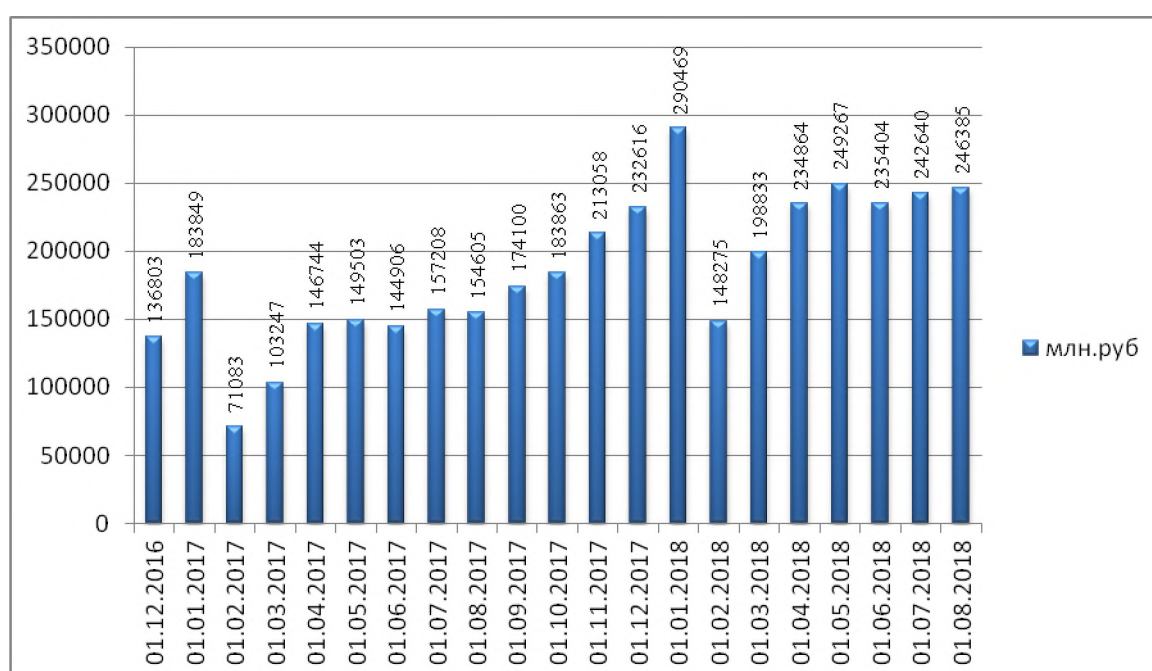


Рис. 1. Динамика объема ипотечных кредитов [3]

С начала 2018 года российские банки выдали 785 тыс. жилищных кредитов на 1,5 трлн. рублей. Этот показатель на 68% больше, чем за аналогичный период прошлого года (927,3 млрд руб.). По прогнозам ДОМ.РФ, к январю общий объем выданных за 2018 год ипотечных кредитов в России достигнет 1,4–1,5 млн. на сумму 2,8–3 трлн. руб. При этом прошлогодний годовой рекорд (2 трлн. руб.) может быть побит уже по итогам сентября. Основная причина роста ипотечного рынка в России – снижение процентных ставок по ипотеке в условиях высокой потребности населения в жилье. В начале 2017 года ставки по ипотеке составляли около 12–12,5%, а согласно данным Центробанка на 1 августа 2018 года, средневзвешенная ставка по ипотеке составляет 9,62%.

Положительная динамика на рынке ИЖК, позволила кредитным организациям развивать программы рефинансирования. В совокупности с

более выгодными условиями по новым займам это стало причиной сокращения среднего размера ипотечного кредита и ежемесячного платежа. Сейчас размер кредита в среднем составляет 1,3 млн. руб. Ежемесячный средний платеж по среднему ипотечному кредиту в 2 млн. руб. снизился с почти 25 тыс. руб. до 20 тыс. руб. В целом средний платеж по ипотеке сократился на 3% в годовом выражении. По данным Объединенного кредитного бюро, сегодня он составляет 16,7 тыс. руб. Все это ведет к снижению долговой нагрузки на россиян, уверены эксперты.

В последние месяцы также значительно увеличился и средний размер кредита – примерно с 2,7 млн. до 4,5–5 млн. руб., что обусловлено планомерным понижением ипотечных ставок.

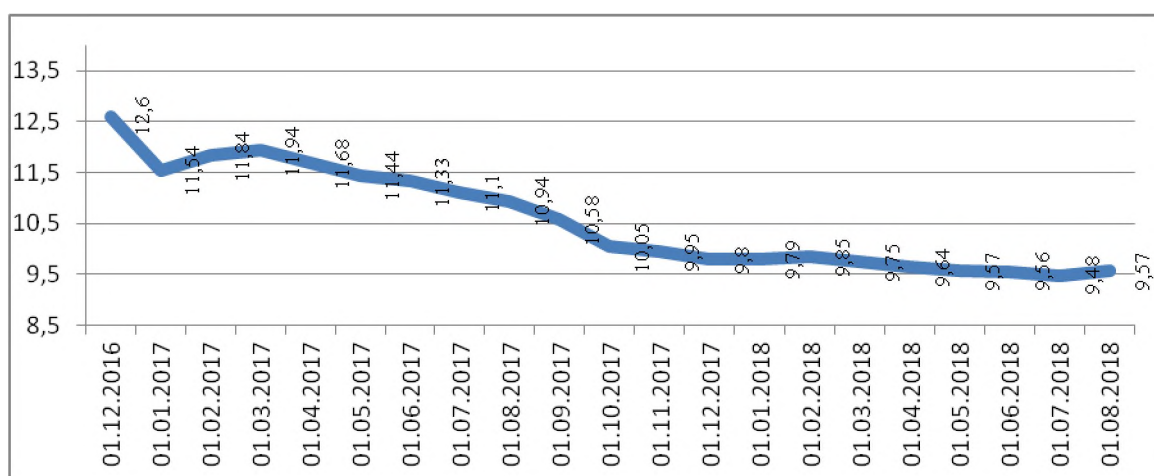


Рис. 2. Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам [3]

Но введение новых американских санкций, волатильность рубля и предстоящий переход строительной отрасли на проектное финансирование, на мой взгляд, не позволят сохранить тенденцию снижения процентных ставок и неизбежно приведут к их пересмотру, в том числе ипотечных. Кроме того, Банки рассматривают возможность ужесточения условий для получения ипотеки. Жилищные кредиты с низким первым взносом относятся к высокорисковой категории, на фоне падения процентных ставок и роста реальных заработных плат погашать их проще, однако при возникновении кризиса могут возникнуть массовые неплатежи.

По статистике Банка России, на долю ипотеки сегодня приходится половина всех займов. Высокий спрос на ипотеку сохранится еще как минимум до конца текущего года, если ужесточение санкций не вынудит правительство принять решение о повышении ключевой ставки, полагают эксперты рынка. В противном случае можно ожидать ужесточения условий кредитования, роста ставок по ипотеке и, как следствие, оттока заемщиков. Аналитики «Инком-Недвижимости» уже говорят об окончании ипотечного бума. По их данным, в мае этого года была зафиксирована рекордная доля сделок с привлечением ипотеки – 38,2%. Но в июне и июле доля сделок с кредитом на «вторичке» снизилась соответственно до 33,4%, а затем и до

нынешних 33,3%, хотя до минимальных значений текущего года – 31,5% – этот показатель еще не опустился.

В настоящее время для поддержания ипотечного рынка рассматривается внесение законопроекта о накопительной ипотеке. Новый финансовый инструмент будет стимулировать россиян делать жилищные сбережения. Накопительная ипотека представляет собой специальную схему, по которой первоначальный взнос на покупку жилья по ипотеке накапливается на специальном депозитном счете с определенной доходностью в банке. Банк, в свою очередь, предоставляет участникам соответствующей программы минимальные ставки по ипотеке и оформляет кредит на упрощенных условиях. Закон предусматривает страхование всей накопленной суммы, кроме того, в нем будет прописана процедура взыскания средств. По словам главы думского комитета по финансовому рынку Аксакова А.Г. ставка по ипотеке будет снижена до 5–6% ,что существенно оживит строительный рынок.

Отметим, также, что в первом полугодии 2018 года кредитные организации нарастили свои ипотечные портфели на 10,9%, а совокупный долг населения вырос до 5,9 трлн. руб. Последнее обусловлено увеличением числа выданных кредитов. Качество ипотечного портфеля на балансах российских банков характеризуется низким уровнем просроченной задолженности. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 июля 2018 года снизилась до 2,02% (годом ранее – 2,54%).

Не смотря на то, что ипотека прочно заняла свое место как основной инструмент решения жилищного вопроса граждан, объемы жилищного строительства вновь показали отрицательную динамику (см. рисунок 3), за год в стране введено 78,6 млн. м² жилья. В большинстве регионов ситуация аналогичная, за исключением регионов Южного ФО и Северо-Западного ФО.

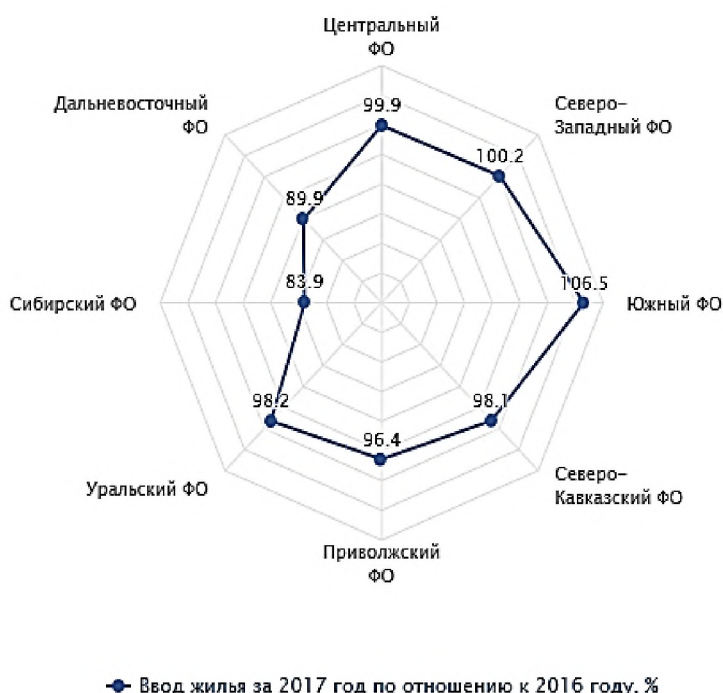


Рис. 3. Темп роста объема жилищного строительства [4]

Подводя итог, можно предположить, что в 2018 году ипотека продолжит подталкивать покупателей к решению жилищного вопроса, и это останется главным источником позитивных тенденций на рынке жилой недвижимости. Не исключено, что в 2018 году средневзвешенная ставка по выданным кредитам может опуститься ниже 9%. Конечно, это вовлечет на рынок еще больше покупателей, но прорывом пока не станет, поскольку у ипотечного драйвера есть свой предел роста и он связан, прежде всего, с состоянием доходов граждан. Для того чтобы произошел качественный рост спроса на жилье и сглаживание его диспропорций в регионах, необходимо увеличение доходов населения, разнообразия форм предоставления жилья, применения новых инструментов жилищной политики в виде взаимодействия между публичным и частным партнером, с распределением между ними задач, рисков и ответственности по отношению к объектам жилищного строительного проекта и услуг управления жильем. Только тогда можно будет говорить о создании условий для повышения доступности жилья населению [2, с. 114].

Список литературы:

1. Ваганова О.В. Оценка стоимости недвижимости: практикум/ О.В. Ваганова, Д.И. Королькова.- Белгород : ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2018.- 96 с.
2. Королькова, Д.И. Региональные рынки ипотечного жилищного кредитования: современное состояние и возможные тенденции развития/Д.И. Королькова// Сборник материалов Международные научно-практические конференции г. Москва, 30 июня, 2018 г. С. 110-114.
3. Региональные рынки ипотечного кредитования в 2017 году: движение к единой ставке. [Электронный ресурс] - https://raexpert.ru/researches/banks/regions_2018
4. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России: статистический сборник Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс] - http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf
1. Формирование социально-экономических систем регионов: монография / Под общ.ред. М.В. Владыка, О.В. Вагановой, Н.Е. Соловьевой. – Белгород: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2017. – С.76-84.