

УДК 336.77.067.32

***ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННОГО
ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В РОССИИ***

Рядинская Ю.В.

Магистрант

КубГУ

г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье рассматриваются актуальные проблемы ипотечного рынка Российской Федерации и описываются основные тенденции его развития. В ходе работы делается вывод о том, что ипотека на сегодняшний день является важным звеном как для экономики, так и для социальной сферы, обеспечивая население страны жильем, как на первичном, так и на вторичном рынке.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, ипотечный рынок, проблемы ипотечного рынка, тенденции ипотечного рынка.

***PROBLEMS AND TRENDS OF MODERN MORTGAGE MARKET
DEVELOPMENT IN RUSSIA***

Ryadinskaya Ju. V.

Master's degree

KubSU

Krasnodar, Russia

Abstract

This article discusses the current problems of the mortgage market of the Russian Federation and describes the main trends in its development. The work concludes that mortgages today are an important link for both the economy and the social sphere, providing the population of the country with housing, both in the primary and secondary markets.

Keywords: mortgage, mortgage loan, mortgage market, problems of the mortgage market, trend of the mortgage market.

Ипотечное кредитование на сегодняшний день обладает важнейшей значимостью как для развития всей экономики, так и для отдельных потребителей — ипотека обладает высоким потенциалом экономического развития страны, драйвером роста как кредитной системы в целом, так и других отраслей промышленности. Помимо этого, с помощью ипотечного кредитования решается одна из важнейших социальных проблем – обеспечение населения страны жильем, так как вследствие высокой стоимости недвижимости большое количество людей не может совершить подобную дорогостоящую покупку без использования заёмных средств. [4]

Немаловажный фактор, который подталкивает население к такой крупной покупке, как квартира, - это уверенность в будущем, которая, грубо говоря, включает в себя прошедшие и ожидаемые изменения, как личного материального положения, так и экономической ситуации в стране. Все это, в совокупности с условиями, располагающими или нерасполагающими для крупной покупки, объединяется в один коэффициент – индекс потребительской уверенности. Данный индекс наглядно представлен на рисунке 1. [14]

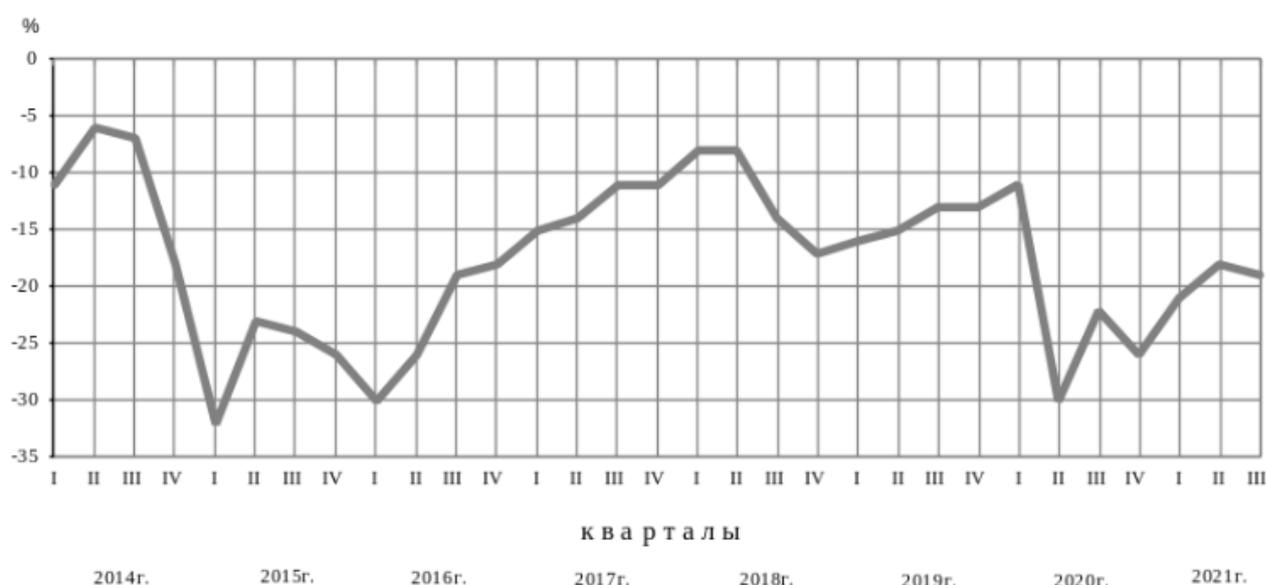


Рис. 1 - Индекс потребительской уверенности [14]

Несложно проследить тенденцию зависимости данного показателя на введение ограничений со стороны государства в период пандемии, когда

большая часть магазинов, ресторанов, транспорта и предприятий была вынуждена или приостановить свою деятельность или перевести ее в, еще совсем не налаженный на тот период, удаленный канал работы. Понятно, что в момент, когда многие вынуждены были сидеть дома, оставшись без основного заработка, планировать крупную покупку достаточно сложно.

Что касается индексов благоприятности к крупным покупкам и сбережениям, то резкое падение также приходится на 2 квартал 2020 года в момент пандемии коронавируса COVID-19. В конце 2020 года, когда население постепенно начинало адаптироваться к новым условиям, мы снова видим снижение индекса условий, как для сбережений, так и для крупных покупок. Связать это можно в первую очередь с понижением ставок на депозитные вклады и увеличением цен на квартиры и автомобили. То есть население в то время держать денежные средства на вкладах под низкий процент (примерно 3-4,5%) не хотело, но и приобретать товары в 1,5 раза дороже не торопилось.



Рис. 2 - Индекс благоприятности условий для крупных покупок и сбережений [14]

Если рассматривать денежно-кредитную политику, то можно сказать, что целью Центрального Банка является таргетирование инфляции, т.е. ее поддержание на уровне 4%.

А что касается основного инструмента влияния – ключевой ставки ЦБ РФ, то ее изменение можно проследить на представленном ниже рисунке 3. Как мы видим, своего минимума она достигла в июле 2020 года, и составила 4,25%. [15]

Данное снижение не особо имело эффекта на ставки необеспеченных кредитов, т.к. на фоне пандемии банки не столько ориентировались на смягчение политики ЦБ РФ, сколько на возросшие риски. Но рассматривая с позиции обеспеченных кредитов, в нашем случае это ипотека, можно расценивать эту политику как эффективную, ведь проценты по ипотечным кредитам не просто снизились, они достигли рекордно низких показателей, как на «первичном» рынке, так и на «вторичном». Наряду с этим снизились ставки и на рефинансирование ипотеки и кредитов.

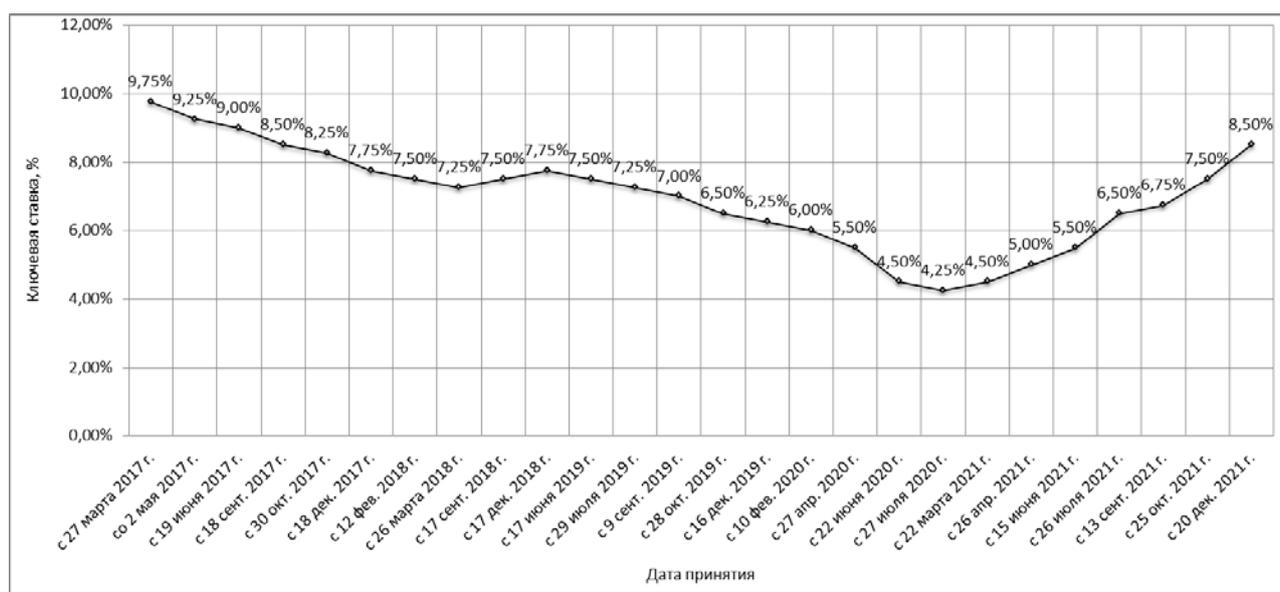


Рис. 3 – Ключевая ставка Центрального Банка РФ (составлено автором)

Способствовали росту активности и программы с гос. участием для поддержки разных слоев населения. Программы «Льготной ипотеки» позволили многим гражданам приобрести квартиры в новых домах, но хочется

отметить, что льготные условия распространялись именно на новостройки, что дает нам понять, что государство нацелено на поддержку именно строительной отрасли. [13]

Хоть льготные условия и распространялись только на новостройки, не многие отдали им предпочтение. Если рассматривать структуру 20 крупнейших банков, то доля новостроек составляет около 32%, в то время, как вторичный рынок занимает лидирующие позиции, составляя 52%, на рефинансирование приходится 14%, а на земельные участки и дома всего около 2%.

Хочется также отметить и работу банков для достижения результатов, адаптирующих работу, как собственных скоринговых систем, так и мобильных приложений, тем самым упрощая саму структуру подачи, рассмотрения и дальнейшей работы с документами, сокращая время и необходимость личного присутствия в отделениях банка. [8], [10]

Несмотря на сложную эпидемиологическую, политическую и экономическую обстановку, как во всем мире, так и в России, ипотечные кредиты не просто не понизились в показателях, они укрепились, возросли и побили рекорды по объемам выдачи. Немалую роль в этом сыграло государство, благодаря своей денежно-кредитной политике и реализацией программ с господдержкой.

Несмотря на рост ипотечного рынка кредитования, он подвержен многим проблемам, к которым можно отнести, например, резко возрастающую стоимость квартир. Причем, данное увеличение наблюдается как на «первичном» рынке жилья, так и на «вторичном». Обусловлено это как повышением стоимости строительных материалов и оборудования, изменением курсовых разниц для импортных товаров, так и повышением спроса на квартиры. Также на стоимости квартир сказался дефицит рабочей силы, вызванный ограничениями въезда иностранных граждан.

Сегодня в России существует такая проблема, как монополизация строительной отрасли. С одной стороны, монополизация, безусловно, имеет ряд

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

преимуществ, таких как стабильность, ведь на рынке остаются только крупные и финансово устойчивые компании, зарекомендовавшие себя как надежные застройщики. С другой стороны, монополизация сокращает конкуренцию, что не просто тормозит развитие, она лишает возможности борьбы за покупателя, что в свою очередь сказывается как на ценовой политике, так и на качестве самих квартир. Также мы видим переход строительных фирм от долевого строительства к проектному, которое осуществляется с использованием счетов эскроу, что по своей сути является страховкой покупателя и гарантией безопасности вложенных средств. Из этого можно сделать вывод о том, что в нынешней ситуации монополизация расценивается по большей мере, как негативный фактор.[1], [11]

Еще одной проблемой ипотечного рынка является высокий уровень инфляции, при котором затраты потребителей растут быстрее нежели их доход. Как известно, банки хотят обезопасить себя, выдавая кредит или ипотеку, поэтому им нужно какое-либо обеспечение или залог. В случае с ипотекой залогом является сама квартира, но для одобрения ипотеки этого недостаточно, необходим первоначальный взнос, который, как правило, начинается с 10% от стоимости выбранной квартиры или объекта. Но из-за растущей инфляции накопить на первоначальный взнос становится все сложнее, ведь ставки по вкладам едва ли могут покрыть инфляцию. Поэтому ипотеку могут себе позволить только те, кто обладает достаточно высоким уровнем дохода, для накопления первоначального взноса или те, кто уже обладает необходимой суммой для обеспечения. [12]

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотечному рынку мешает развиваться большое количество проблем – организационных, экономических, юридических. Решение хотя бы части из них позволит ипотеке стать важнейшим банковским продуктом. Ипотечный рынок на данный момент максимально перспективен, поэтому государство должно активно поддерживать данный сегмент, как реализуя различные льготные программы (и Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

для кредитных организаций, и для населения), так и совершенствовать законодательство.

Библиографический список:

- 1 Березина Е.А. Счета эскроу в долевом строительстве / Е.А. Березина // Уральский журнал правовых исследований. – 2020. – №6. – С. 3 – 8.
- 2 Бобкова С.А. Деньги. Кредит: учебное пособие для студентов вузов / С.А. Бобкова, О.М. Фаттахова, Т.С. Болотаева: РЭУ им. Г.В. Плеханова. – Кемерово, 2015. – 367 с.
- 3 Волков А.А. Роль и теория кредита в развитии экономики Российской Федерации / А.А. Волков // Естественно-гуманитарные исследования. – 2021. – №36. – С. 96 – 102.
- 4 Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация / А.А. Волков // Вестник академии знаний. – №38. – 2020. – С. 324 – 334.
- 5 Гришина Е.А. Некоторые тенденции развития рынка банковских услуг / Е.А. Гришина // Вестник СГСЭУ. – 2018. – №3. – С. 106 – 111.
- 6 Иванова А.А. Оценка роли банковского кредита в современной российской экономике / А.А. Иванова // Концепт. – №12. – 2019. – С. 1 – 6.
- 7 Казаченок О.П. Цифровизация банковских услуг в условиях перехода к индустрии 4.0 на примере дистанционной ипотеки / О.П. Казаченок // Евразийская адвокатура. – 2020. – №5. – С. 110 – 115.
- 8 Симонов П.М. Скоринговая оценка кредитоспособности физических лиц / П.М. Симонов // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 1: Естественные науки. – 2020. – №35. – С. 18 – 26.
- 9 Тавасиев А. М. Банковское дело: учебник для бакалавров / А. М. Тавасиев. – М.: Юрайт. 2016 г. – 647 с.
- 10 Татьянников В.А. Мобильный банк: тенденции и технологии развития / В.А. Татьянников // Journal of new economy. – 2015. – №6. – С. 56 – 60.

- 11 Фианшев А.Б. Структура российской банковской системы и ее влияние на развитие конкуренции на рынке банковских услуг / А.Б. Фианшев // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2019. – №1. – С. 360 – 364.
- 12 Информационное агентство «РА Эксперт» [Электронный ресурс]. URL: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/. Дата обращения: 15.01.2022.
- 13 Официальный сайт ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/>. Дата обращения: 16.01.2022.
- 14 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/168_22-09-2021.html. Дата обращения: 15.01.2022.
- 15 Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/. Дата обращения: 17.01.2022.

Оригинальность 94%