

УДК 336.7

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ КРИЗИСЫ В РОССИИ

Екимова Д.Д.

Студент

Севастопольский государственный университет

Севастополь, Россия

Чайкина Е.В.

к.э.н., доцент

Севастопольский государственный университет

Севастополь, Россия

Аннотация

В современной экономике ипотечное кредитование имеет огромное значение. Использование и регулирование данного банковского продукта позволяет оказывать влияние на экономические процессы в объеме всего государства, и в первую очередь воздействует на причины и последствия экономических кризисов. В статье рассматривается динамика ипотечного кредитования под влиянием экономических кризисов, произошедших в РФ с 1998 по 2020 годы.

Ключевые слова: ипотека, кредитование, ключевая ставка, инфляция

MORTGAGE LENDING AND ECONOMIC CRISES IN RUSSIA

Ekimova D.D.

Student

Sevastopol State University

Sevastopol, Russia

Chaikina E.V.

Candidate of Economics, Associate Professor

Sevastopol State University

Sevastopol, Russia

Annotation

Mortgage lending is of great importance in the modern economy. The use and regulation of this banking product makes it possible to influence economic processes throughout the state, and primarily affects the causes and consequences of economic crises. The article examines the dynamics of mortgage lending under the influence of economic crises that occurred in the Russian Federation from 1998 to 2020.

Keywords: mortgage, lending, key rate, inflation

Экономические кризисы, прошедшие за последние десятилетия, продемонстрировали, какое влияние на экономику страны оказывает ипотечное кредитование. Особенно четко данное воздействие прослеживается на этапе преодоления последствий кризисов и выхода из них. Следствием увеличения объемов ипотечного кредитования является приток инвестиционных средств в реальный сектор экономики, что позволяет нивелировать спады в промышленном сегменте. Поэтому такой банковский продукт, как ипотечное кредитование, становится важным инструментом социально-экономического развития государства.

За время существования современной России было четыре экономических кризиса в 1998, 2008, 2014 и 2020 годах, которые оказывали прямое влияние на рынок недвижимости. Уже сейчас понятно, что 2022 г. будет беспрецедентным для российской экономики, учитывая санкции, принятые иностранными государствами.

Технический дефолт, объявленный Правительством Российской Федерации 17 августа 1998 года, стал серьезным потрясением для экономики России. Несмотря на то, что руководством страны был введен мораторий на погашение внешних долгов отечественных банков и принудительную реструктуризацию задолженности по ГКО/ОФЗ, в первую очередь, эти решения

оказали значительное влияние на рынок недвижимости. В это время только начинал появляться девелоперский рынок: объекты первичной жилой недвижимости почти не возводились, а проектное финансирование получить было крайне сложно. Ипотечное кредитования носило краткосрочный характер, особенно с учетом роста ключевой ставки, которая за 1998 год изменялась с 30% до 150%. Наряду с этим уровень инфляции подскочил до 84% [2]. Таким образом, снижение спроса на недвижимость со стороны населения в связи с низкой покупательской активностью послужило причиной падения цен на рынке недвижимости.

После 2005 года наблюдается значительное увеличение ипотечного портфеля. Положительная динамика, выданных ИЖК объясняется снижением темпов инфляции и ставки рефинансирования. Наряду со вторичным рынком жилья появляется и первичный рынок. Все эти факторы способствовали развитию рынка ипотечного кредитования.



Рисунок 1 – Выданные ипотечные жилищные кредиты за 2001-2022 гг. [1]

Банки предлагали клиентам брать ипотеку без первоначального взноса и без справки о доходах физического лица, а также было разработано множество программ рефинансирования, которые позволяли заёмщику гасить кредит на

более выгодных для него условиях. На фоне упрощения условий выдачи ипотечных кредитов их объемы резко увеличились и к 2006 году составили уже 284 млрд. рублей, к 2007 году ипотечный портфель вырос почти в два раза по сравнению с предыдущим годом и составил 557 млрд. рублей (рис.1.). Рынок жилищного кредитования в России достигает пика к 2008 году. За этот период стоимость ипотеки понизилась до 12-13%.

Кризис 2008 года был спровоцирован крахом рынка ипотечного кредитования в США. Его отголоски в России продолжались с 2008-го по 2010 год.

Специфика этого кризиса на рынке жилой недвижимости заключалась в том, что наблюдалось быстрое восстановление, которого не было после дефолта 1998 года. «Оживить» рынок удалось за счет создания ОАО "Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов" (АРИЖК), с его помощью было разработано и внедрено ряд мероприятий, оказывающих поддержку ссудополучателям, которые находятся в трудной жизненной ситуации. АРИЖК-это дочернее предприятие федерального Агентства ипотечного жилищного кредитования (ОАО «АИЖК»), а с 2018 года – АО «Дом.РФ» со 100% государственным капиталом. За счет реализации механизмов АРИЖК, объём сделок, темпы строительства и восстановление объёмов ипотечного кредитования начали выходить на докризисных уровень уже в 2011 году.

Причины экономического кризиса 2014 года: геополитика (присоединение Крыма к РФ, как следствие, - введение санкций иностранными государствами), сырьевая зависимость российской экономики: падение цен на нефть, привело к снижению ВВП России. Таким образом, страна оказалась не готовой к ухудшению внешней конъюнктуры. На рынке недвижимости произошло сокращение спроса, замедление темпов, а иногда и полная остановка, строительства, уменьшение рублевых цен, которые наряду с падением уровня жизни для большинства покупателей фактически выросли. Ожидания

потребителей, связанные с повышением цен на жилую недвижимость из-за обесценивания российского рубля, спровоцировали увеличение спроса на услуги ипотечного кредитования в 2014 году.

Мировой экономический кризис 2020 года начался из-за пандемии коронавирусной инфекции. Продажи жилья значительно сократились на территории Российской Федерации после введения карантинных мер в апреле-мае 2020 года. Вероятность банкротства большей части застройщиков и появления мошенничества в сфере долевого строительства в сложившейся экономической ситуации была велика. В связи с этим, Президентом Российской Федерации Путиным В.В. было дано поручение по разработке комплекса мер, направленных на поддержку строительной отрасли. По результатам исполнения данного поручения Банком России были приняты меры, направленные на смягчение денежно-кредитной политики, а также на реализацию государственных программ, связанных со стимулированием ипотечного кредитования, например, программа льготной ипотеки по ставке не выше 6,5% в 2020 году и не выше 7% в 2021 году. Такие меры обусловили снижение ставок на ипотечном рынке.

В 2021 г. объем выданных кредитов достиг своего максимума. Это было обусловлено следующими факторами: отложенный спрос на недвижимость в период самоизоляции; нестабильность рубля, биржевой курс которого упал на 20 % по отношению к доллару США. В следствие этого, депозитные операции стали непривлекательным инструментом для инвестирования прежде всего из-за снижения банковских ставок, а также из-за введения налога на вклады, который составляет 13% с начисленных процентов: ставки по ипотеке в 2020 - 2021 годах сформировались на уровне своих исторических минимумов.

Несмотря на быстрый темп роста ипотечного кредитования ситуация на рынке ипотеки в России была стабильная, предпосылок возникновения «ипотечного пузыря» отсутствовали. Спрос был обусловлен высокой

естественной потребностью в жилье (низкая обеспеченность жильем – 26 кв. м/чел). Масштабы рынка в отличие от США 2007-2008 года, где был высокий уровень закредитованности населения (ипотечный портфель/ВВП - 67%), имели большой потенциал роста (ипотечный портфель/ВВП составил всего 15%), а уровень просроченной задолженности по ИЖК и ИЖК по ДДУ в 2021 году составил менее 16% от общего количества выданных ипотечных кредитов.

С поднятием ключевой ставки 28.02.2022 года выросли риски увеличения просроченной задолженности, что связано со снижением кредитоспособности физических и юридических лиц. Граждане, взявшие ипотеку, а именно сотрудники банковских учреждений, которые оформили кредит по месту работы по ставке ниже 2/3 от ключевой ставки ЦБ, должны будут заплатить налог на материальную выгоду в размере 35% от полученной экономии, что существенно скажется на платёжеспособности заемщиков. Банковские работники, которые имеют право на налоговый вычет не входят в круг плательщиков данного налога. Однако государство в лице ФНС и Минфина уже обсуждают вопрос о «смягчении» налогообложения для этой группы населения. В марте 2022 г. начали действовать поправки к Федеральному закону от 03.04.2020 г. № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке РФ (Банке России)» и отдельные законодательные акты РФ в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа». Данный нормативный документ позволил вернуться к использованию при кредитовании механизма так называемых «кредитных каникул», который ранее было разрешено использовать в первые месяцы пандемии коронавирусной инфекции. Данная мера позволила оказать поддержку населению, особенно той его части, которая потеряла основной источник доходов в связи с применением ограничительных мер. Таким образом, населению и банковскому сектору оказывается государственная поддержка в непростое для экономики страны время.

Проведенный анализ свидетельствует, что основными факторами стабильного развития российского рынка сегодня являются: невысокая доля ипотеки по «плавающей» ставке и валютной ипотеки, а также кредитов без первоначального взноса и подтверждения дохода заемщика.

Необходимо понимать, что льготные ипотечные программы доступны до 01.07.22, поэтому пока льготная ипотека выдается, цены на недвижимость будут расти, как только банки начнут выдавать жилищные кредиты по ставке свыше 20% - спрос упадет, соответственно, и цены на недвижимость, то есть недвижимость может стать не самым высокодоходным активом в ближайшем будущем.

Таким образом, увеличение объемов ипотечного портфеля может вывести страну из инвестиционного и инфляционного кризисов, путем отвлечения средств из текущего оборота во внутреннее накопление.

Библиографический список:

1. Сайт единой информационной системы жилищного строительства [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения 24.03.2022 г.)
2. Сайт Центрального банка Российской Федерации. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cbr.ru/> (дата обращения 24.03.2022 г.)

Оригинальность 95%