

УДК: 330

ВЛИЯНИЕ КРИЗИСНЫХ ЯВЛЕНИЙ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Карнаева В.В.

студент,

Томский государственный университет систем управления и

радиоэлектроники,

Томск, Россия

Хон А.В.

студент,

Томский государственный университет систем управления и

радиоэлектроники,

Томск, Россия

Аннотация. В статье доказано, что роль ипотечного жилищного кредитования в современной рыночной экономике значительна. Однако кризисные явления вносят серьезные поправки в развитие рынка ипотечного кредитования в России. Статья посвящена, главным образом, состоянию ипотечного кредитования на начало 2020 года и перспективам его развития. Проведено изучение тенденций состояния рынка жилищного кредитования в Российской Федерации.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный рынок, ключевая ставка, уставный капитал, инфляция, капитал, жилищные кредиты, рефинансирование, кредитно-финансовая система, пандемия, коронавирус, кризис, экономический кризис.

INFLUENCE OF CRISIS PHENOMENONS IN THE MORTGAGE LOAN MARKET

Karnaeva V.V.

student,

Tomsk State University of Control Systems and Radioelectronics,

Tomsk, Russia

Hon A.V.

student,

Tomsk State University of Control Systems and Radioelectronics,

Tomsk, Russia

Annotation. The article proves that the role of mortgage lending in the modern market economy is significant. However, the crisis has made serious adjustments to the development of the mortgage market in Russia. The article is mainly devoted to the state of mortgage lending at the beginning of 2020 and the prospects for its development. A study was made of the trends in the state of the housing lending market in the Russian Federation.

Keywords: mortgage lending, mortgage market, key rate, registered capital, inflation, capital, housing loans, refinancing, credit and financial system, pandemic, coronavirus, crisis, economic crisis.

Ипотека является важным фактором социального и экономического развития страны. Ее роль становится особенно очевидной для страны в период преодоления экономического кризиса. Эта необходимость обусловлена двумя факторами: острой нехваткой жилья и низкой платежеспособностью населения.

Ипотечные кредиты предлагают выход из инвестиционного кризиса и создают условия для устойчивого роста российской экономики за счет

инвестиций в жилищный сектор и смежные отрасли. По этой причине ипотека является одним из перспективных направлений развития банковского кредита.

Таким образом, можно сделать вывод, что проблема развития ипотечной системы в условиях кризиса является актуальной.

Опыт многих стран показывает, что кризисные явления разнообразны, в зависимости от причины возникновения. Глобальный финансово-экономический кризис начался в 2008 году, что привело к резкому снижению основных экономических показателей в большинстве стран с развитой экономикой, что впоследствии привело к глобальному экономическому кризису. Кризис существенно отразился на России: российские банки больше не имели доступа к «дешевым» западным деньгам. В результате многие банки резко ужесточили условия ипотеки или приостановили выдачу кредитов на покупку жилья. До 2009 года ставки по ипотечным кредитам, как правило, были существенно высокими, и только в конце года многие банки начали постепенно снижать их. [4]

Соответственно, в условиях экономического кризиса происходит ужесточение кредитных условий, рост цен на жилье и кредитных ставок, что приводит к риску взятия ипотеки. В результате происходит ухудшение положения в национальной экономике.

Однако ипотека позволяет приобрести жилье и оплачивать его полную стоимость в течение следующих нескольких лет. Это гораздо удобнее, чем копить деньги, подвергать их инфляции и другим рискам. Благодаря этому, ипотечное кредитование становится все более популярным в России.

Ипотека используется для финансирования, покупки, строительства и ремонта жилых и промышленных зданий. В настоящее время ипотека является одним из наиболее эффективных инструментов решения наиболее важной проблемы предоставления жилья населению. Однако важным вопросом с этой точки зрения является оценка потенциала ипотечного кредитования.

В конце 2019 года по объемам ипотечного кредитования не удалось достичь рекордного уровня в 2018 году: банками выдано почти 1,3 миллиона ипотечных кредитов общей стоимостью 2,8 триллиона рублей, что меньше, чем в 2018 году на 14 % в количественном и на 5 % в денежном выражении. Следствием уменьшения количества ипотечных кредитов стало замедление темпов роста портфеля ипотечных кредитов в 2019 году - до 17 % по сравнению с 24% годом ранее, а объем общей ипотечной задолженности приблизился к 7,5 триллионов рублей по состоянию на 01.01.2020 (рис.1). [7]



Рисунок 1 - Объем ипотечной выдачи с 2016 по 2020 год.

Основными причинами снижения ипотечного кредитования является более высокий уровень ставок, наблюдавшийся в течение большей части 2019 года, рост цен на недвижимость и снижение объема ипотечного кредитования при низком притоке средств из государственных банков (таблица 1). [2]

Таблица 1 – Рейтинг ипотечных банков

Банк	Объем выданных ипотечных кредитов (млн. руб)			
	2016	2017	2018	2019
Сбербанк	722 000	1 082 413	1 560 204	1 285 046
ВТБ	293 687	376 736	672 292	675 440
Газпромбанк	47 848	79 821	149 408	106 068
Россельхозбанк	65 758	73 323	128 004	89 251
Райффайзенбанк	36 972	59 000	63 441	58 074
ДельтаКредит	42 004	58 565	74 643	76 288
Абсолют Банк	21 276	27 251	48 096	51 890
Открытие	9 820	12 466	42 123	91 699
Промсвязьбанк	10 024	13 317	26 972	64 263

В таблице приведены данные девяти крупнейших банков по выдаче ипотечных кредитов. Лидерство принадлежит Сбербанку с 2016 по 2019 год. В 2019 году объем выданных Райффайзенбанком ипотечных кредитов сократился на 4%, этот показатель у Россельхозбанка упал на 18%, у Газпромбанка - на 16%.

Далее хотелось бы провести анализ количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, за период 2016 – 2020 гг. Их отчетность находится под наблюдением Центрального Банка, данные которого представлены на рисунке 2. [5]

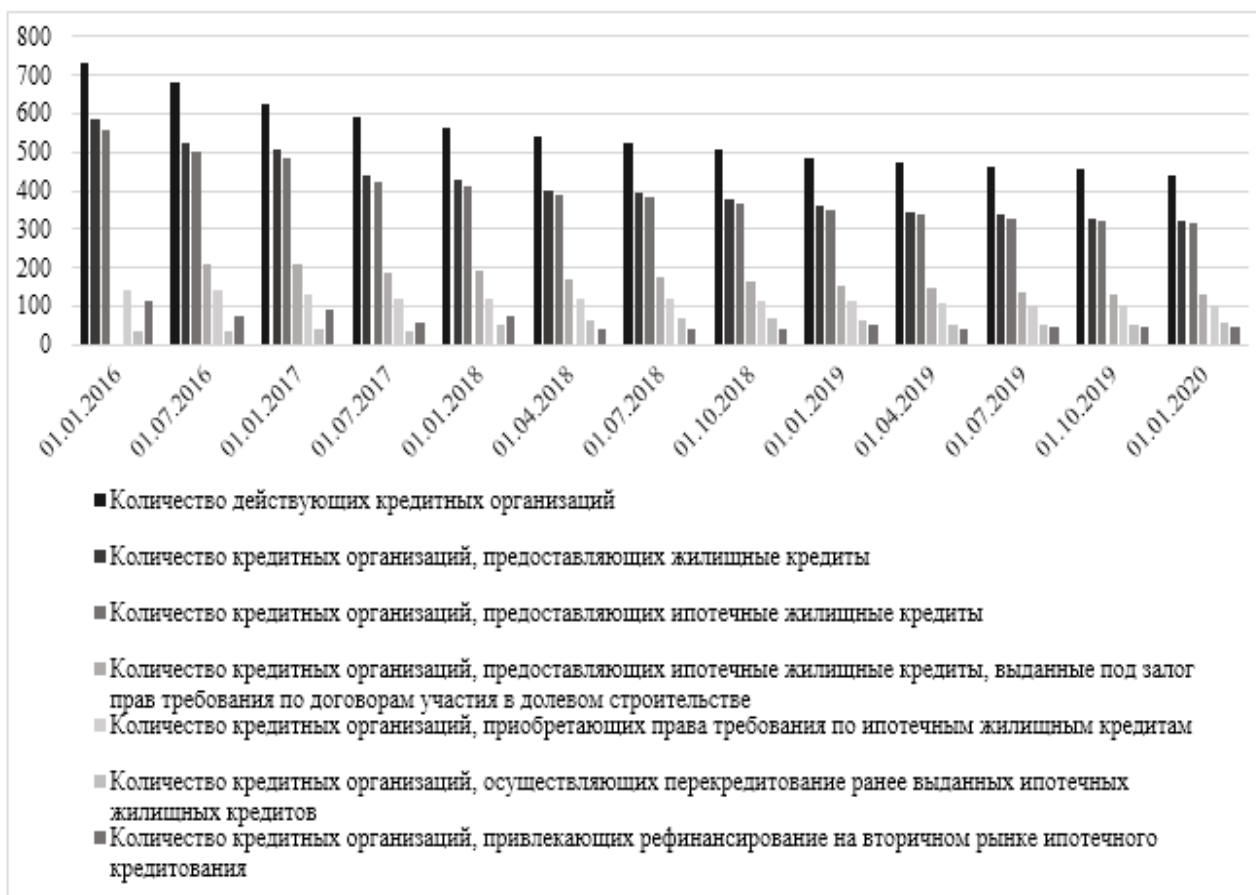


Рисунок 2 - Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования

На графике видно, что количество действующих кредитных организаций сократилось в начале 2020 года. Объем предъявлений клиентов по ипотечным кредитам для обеспечения прав по договорам участия в совместном строительстве не изменилось с октября 2019 года.

Прогнозы 2020 года показывают, что российский ипотечный рынок находится под давлением из-за замедления экономического роста, инфляционных рисков, падения цены на нефть и пандемии коронавируса. Таким образом, банки столкнутся с проблемой платежеспособности населения из-за самоизоляции населения, сокращением рабочих мест, наиболее подверженных влиянию пандемии, а также с проблемой по управлению качеством ипотечного портфеля.

В 2020 году российские банки начали изменять условия выдачи ипотеки. Основопологающей причиной является глобальная пандемия коронавируса. Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

Кредиторы начали продлевать сроки обработки заявок и отказывать работникам в наиболее пострадавших районах, стали увеличивать минимальный первоначальный взнос и повышать ставки по ипотечным кредитам. Так, 27 февраля 2020 года ставка по новостройке в Банке «Открытие» составила 7,95%, а в мае 2020 года она выросла на 0,85%. В Промсвязьбанке ставка в феврале на вторичное жилье составляла 8,1%, а в мае 2020 года она составила 9,5%. Также меняются сроки действия одобренных кредитов, некоторые банки стали сокращать сроки на покупку жилья до одного месяца, вместо привычных трех. У представителей индустрии развлечения, сферы услуг, фитнеса и гостиничного бизнеса шанс получить ипотеку меньше всего. По мнению экспертов, спрос на ипотеку может снизиться на 60%, а спрос на жилье восстановится после завершения пандемии. Чтобы банки не поднимали ставки на ипотеку Центральный Банк с 27 апреля 2020 г. решил снизить ключевую ставку сразу на 0,5 п.п. – с 6 до 5,5% (рис.3). [3]

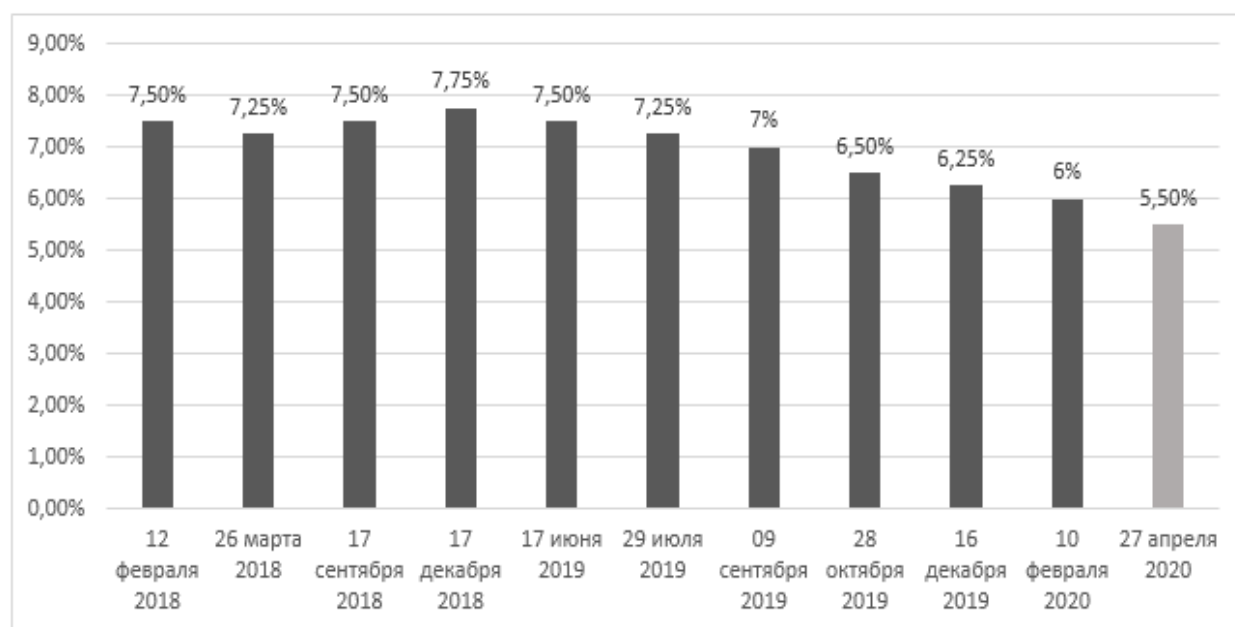


Рисунок 3 - Снижение ключевой ставки в 2020 году

24 апреля 2020 г. укрепился рубль, который торговался ниже 75 рублей, а после новости о снижении ключевой ставки рубль снизился с 74,7 до 74,4 руб.

Благодаря снижению ставки предприятиям и населению проще взять кредиты, что поддерживает спрос и производство. Но инфляция, вероятно, значительно ускорится, что может усугубиться деньгами из бюджета для борьбы с пандемией.

В условиях ухудшения экономической ситуации некоторые граждане поспешили получить ипотечный кредит, опасаясь возможного увеличения ставок и приостановки продаж. Так, по предварительным данным март 2020 оказался одним из самых удачных месяцев по выдаче ипотеки (рис.4).



Рисунок 4 - Ипотечное жилищное кредитование за 2019 – начало 2020 года

Главная причина роста спроса на ипотеку в марте 2020 г. – рекордно низкие ставки в первой половине месяца. [1]

На графике видно, что в феврале произошло снижение ипотечного кредитования по сравнению с началом 2020 года на 30% из-за пандемии. Благодаря мерам правительства в марте произошло увеличение выдачи ипотеки на 18%. Средневзвешенная ипотечная ставка снизилась с 8,79% годовых до 8,69% на 1 марта 2020 года и обновила исторический минимум.

Так, в марте 2020 года российские банки увеличили объемы ипотечного кредитования россиян на 55% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В апреле 2020 года произошло снижение объемов выдачи ипотеки по объективным причинам. Из-за приостановки работы МФЦ возникли проблемы с регистрацией сделок, что привело к уменьшению количества ипотечных выдач. Учитывая угрозу безработицы и падения доходов, многие из тех, кто хотел взять ипотеку в апреле и мае, заняли выжидательную позицию.

По прогнозам экспертов, снижение количества ипотечных кредитов негативно отразится на строительной сфере. Снижение темпов строительства в РФ в дальнейшем затронет и производственные организации, которые снабжают отрасль материалами, оборудованием и т.д.

Кроме того, рост цен на жилье серьезно влияет на спрос ипотеки в условиях снижения доходов, это негативно сказывается на динамике ипотечного кредитования. Государство должно рассмотреть возможность поддержки строительных организаций, чтобы ограничить максимальную цену на жилье.

Ограничения, введенные в результате эпидемии коронавируса, оказали негативное влияние на многие сектора экономики. Они начинают не только подрывать кредитоспособность нынешних ипотечных заемщиков, но и заставлять отказываться от ипотеки тех, кто рассматривал возможность покупки жилья в кредит. Некоторые потенциальные заемщики могут сделать перерыв из-за пессимистической оценки их платежеспособности в будущем, другие - в ожидании цен из-за снижения платежеспособного спроса при условии, что застройщики не уменьшат предложение.

В апреле 2020 г. целях предотвращения и снижения вышеуказанных негативных тенденций руководством страны было предпринято ряд мер:

- 1) до конца 2020 года программы помощи ипотечным заемщикам, оказавшимся в сложной ситуации;
- 2) предоставление идеи запуска программы льготной ипотеки в стране;
- 3) программу льготной ипотеки можно будет оформить под 6,5% годовых;
- 4) реализована специальная программа ипотеки на покупку жилья комфорт-класса со ставкой 6,5%;
- 5) с 23 апреля утвердили программу льготной ипотеки под 6,5 %.

Такие меры компенсируют «расходы на коронавирус» и ограничивают ухудшающиеся условия для заемщиков.

Таким образом, ипотечные кредиты затрагивают все сферы жизни, бизнеса и влияют на развитие банковской системы. Кризис ипотеки влечет за собой увеличение кредитного риска по ипотечным кредитам, нарушение устойчивого баланса в экономической, кредитно-финансовой системе, а также в рыночных отношениях и социальном секторе. Это приводит к дисбалансу в экономической системе, что проявляется в нестабильности цен на недвижимость, товары и продукты питания, рост безработицы, вызванный снижением коммерческих и государственных структур и, как следствие, снижением социально-экономического уровня страны. Следует также отметить, что убытки, понесенные банками во время ипотечного кризиса, будут покрыты налогоплательщиками.

Вопреки пессимистическим прогнозам, объявленным в начале 2020 года, к 13 мая 2020 года ипотечное кредитование в стране немного нормализовалось. Политика Центрального Банка будет играть главную роль в дальнейших изменениях процентных ставок, очередная волна снижения, скорее всего, приведет к увеличению количества заявок на рефинансирование ипотеки. [6]

Согласна прогнозам, объемы выдачи ипотеки могут снизиться на 20-25% и составить 2,5-2,6 трлн руб. в зависимости от масштаба влияния пандемии на экономику.

Рынок будет поддерживаться снижением ставок по ипотечным кредитам, восстановлением рефинансирования и развитием кредитов в рамках государственных программ, однако стагнация реальных доходов населения, рост цен на жилье и возможное введение налогов на личные доходы по ипотечным кредитам будет ограничивать развитие сегмента.

Библиографический список:

1. Интерактивное представление актуальных статистических данных // Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа — URL: <https://old.cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML/> (Дата обращения: 25.04.2020).
2. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов // РУСИПОТЕКА [Электронный ресурс]. – Режим доступа — URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (Дата обращения: 21.04.2020).
3. Ключевая ставка Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа — URL: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (Дата обращения: 23.04.2020).
4. Мировой финансовый кризис 2008 года и последствия для России [Электронный ресурс]. – Режим доступа — URL: <https://ria.ru/20130816/956672411.html> (Дата обращения: 21.04.2020).
5. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа — URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (Дата обращения: 21.04.2020).
6. Что будет с ипотекой в 2020 году? Официальные прогнозы и мнения экспертов [Электронный ресурс]. – Режим доступа — URL: <https://bankstoday.net/last-articles/chto-budet-s-ipotekoj-v-2020-godu-ofitsialnye-prognozy-i-mneniya-ekspertov> (Дата обращения: 26.04.2020).

7. Итоги 2019-го и прогноз на 2020 год на рынке ипотеки: угроза заражения // Эксперт РА [Электронный ресурс]. – Режим доступа — URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2019 (Дата обращения: 21.04.2020).

Оригинальность 88%