

УДК 336.77.067.32

***РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РФ
В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ 2022 ГОДА***

Рядинская Ю.В.

Магистрант

КубГУ

г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассмотрено влияние санкций на рынок ипотечного кредитования, то к чему они привели, и как это отразилось на развитии мер по снижению рисков. Автором проанализированы объемы, процентные ставки и структуры кредитования, которые сложились в период обострения внешнеполитической ситуации. Данный анализ позволил наглядно оценить как влияние введенных против России ряда санкционных ограничений, так и уровень реагирования со стороны правительства РФ. Целью написания данной статьи является анализ рынка ипотечного кредитования, которое дает представление об общей экономической ситуации в стране, ведь доступность жилья и создание необходимых для этого условий является одной из важнейших задач социально-экономического развития государства, что подтверждает актуальность данного вопроса.

Ключевые слова: ипотечный рынок, санкции, ключевая ставка, объемы кредитования, ипотечный портфель.

***THE MORTGAGE LENDING MARKET OF THE RUSSIAN
FEDERATION UNDER THE SANCTIONS OF 2022***

Ryadinskaya Y. V.

Master's degree

KubSU

Krasnodar, Russia

Annotation

The article examines the impact of sanctions on the mortgage lending market, what they led to, and how it affected the development of risk reduction measures. The author analyzes the volumes, interest rates and lending structures that have developed during the period of aggravation of the foreign policy situation. This analysis made it possible to visually assess both the impact of a number of sanctions restrictions imposed against Russia and the level of response from the government of the Russian Federation. The purpose of writing this article is to analyze the mortgage lending market, which gives an idea of the general economic situation in the country, because the availability of housing and the creation of the necessary conditions for this is one of the most important tasks of the socio-economic development of the state, which confirms the relevance of this issue.

Keywords: mortgage market, sanctions, key rate, lending volumes, mortgage portfolio.

В марте 2022 г. ряд иностранных государств ввел обширные санкции против РФ, которые затронули практически все сферы жизни. Ограничения сильно сказались на российской экономике и как следствие на уровне жизни населения – цены на товары и услуги значительно выросли, причем не только на те, что завозились к нам из-за рубежа, но и на отечественные. Большое количество компаний, которые так или иначе работали с иностранными партнерами, потеряли большую часть своих доходов, множество производств остановилось [3].

Против ряда крупных банков были введены ограничительные санкции. Большинство из них отключили от SWIFT – системы международных переводов, однако девять российских банков, среди которых, например, Сбер, ВТБ, Альфа-Банк, ПСБ и др., были внесены в SDN-лист. Это своеобразный черный список организаций, с которыми нельзя вести бизнес жителям

иностранного государства. Активы банков за рубежом (в США) заморожены, им запрещено покупать акции и валюту.

Это отразилось и на мобильных приложениях банков, которые были исключены из торговых площадок. Также перестал работать сервис по бесконтактной оплате покупок, а карты Visa и MC перестали работать за рубежом.

В целях поддержания экономики Правительством РФ совместно с ЦБ РФ был выпущен ряд указов, призванных нивелировать возникшие проблемы. Для поддержания уровня ликвидности, ЦБ РФ расширил ломбардный список для операций репо. Также одной из принятых мер стало повышение ключевой ставки до 20% годовых [1]. Коммерческие банки вслед за этим стали повышать ставки по вкладам и депозитам, а также кредитным программам, чтобы стабилизировать экономику. Однако это не спасло от мощнейшего оттока средств – только по данным на начало марта 2022 г. отток денежных средств составлял более 500 млрд. руб.

Из-за роста ключевой ставки РФ выросли и ставки по ипотечному кредитованию, из-за чего спрос на ипотечные продукты упал, а некоторые кредитные учреждения даже приостановили выдачу кредитов.

Тем не менее санкции коснулись ипотечного рынка лишь косвенно, напрямую они никак не повлияли на условия жилищных кредитов. На гражданах, которые уже имели договор с кредитной организацией на момент введения ограничений банковской деятельности западными государствами, данная ситуация никак не отразилась, так как ставки в сторону повышения не пересматривались. Как правило, ипотечный договор заключается с фиксированной ставкой, а не с плавающей, которая зависит от волатильности валюты и ключевой ставки ЦБ РФ.

Более того, льготная ипотека все так же действует, ставки по ней не повышаются, так как она финансируется государством, а не банковскими структурами. Негативным моментом можно считать возросшее количество

отказов кредитных организаций в ипотечном кредитовании, что связано с высокой долей неопределенности в будущем и более тщательной проверке заемщиков. Уровень одобрения заявок в марте-мае 2022 г. находился на низком уровне (в апреле он опустился до 39% по стандартным ипотечным программам и до 53% по льготным), но в июне 2022 г. средний уровень одобрения вырос до 60% и 67% соответственно, рисунок 1.

Санкции привели к изменениям на рынке строительства - из-за ухода многих компаний с российского рынка и увеличившейся неопределенности, строительные материалы также выросли в цене на 30% (а на отдельные категории товаров до 50%). По итогам года прогнозируется повышение стоимости стройматериалов до 150% [2].

Так, за второй квартал 2022 г. наблюдалось значительное сокращение объемов кредитования, причем в апреле и мае 2022 г. они были минимальными, всего по 35 млрд руб., рисунок 2. Положение немного спасала льготная ипотека – в эти месяцы объемы кредитования достигли 128 и 105 млрд. руб. соответственно, что немногим меньше средних объемов кредитования. Несколько ажиотажным был спрос в мае, потому что граждане стремились как можно быстрее вложить свои средства во избежание их потери – общий объем кредитования составил 524 млрд руб., причем 228 млрд руб. составила льготная ипотека.

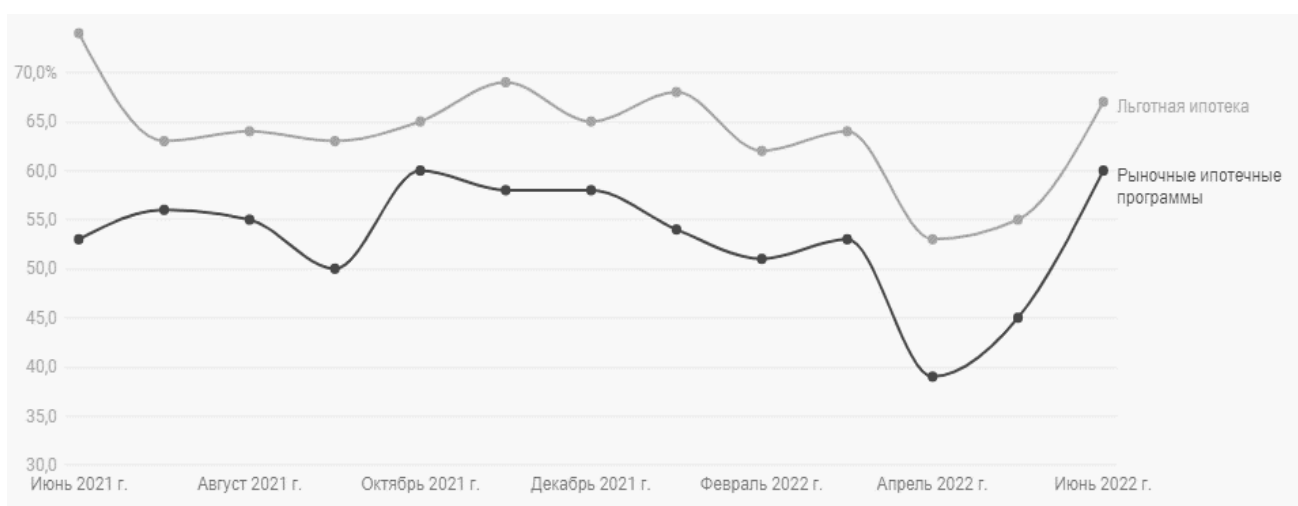


Рис. 1 – Уровень одобрения по ипотечным заявкам, % [4]

Спрос сместился в сегмент первичного рынка за счет роста разницы между ставками рыночной ипотеки и льготных программ (до 14-15 п.п. на 01.04.2022, +11 п.п. к 01.01.2022), реализуемых преимущественно в сегменте новостроек.

Однако снижение выдачи ипотеки было временным: с июня рост ипотечного кредитования возобновился после сжатия в апреле-мае. Это связано с реализацией отложенного спроса на фоне снижения ставок, банки выдали на 82% больше ипотечных кредитов по сравнению с прошлым месяцем, однако до уровня июня 2021 г. еще далеко.

За счет сокращения спроса на ипотеку, ожидается, что к концу 2022 г. цены на жилье начнут падать, особенно на рынке первичного жилья. Для строительной отрасли это еще один негативный фактор – помимо роста себестоимости строительства, доходы застройщиков дополнительно снизятся.

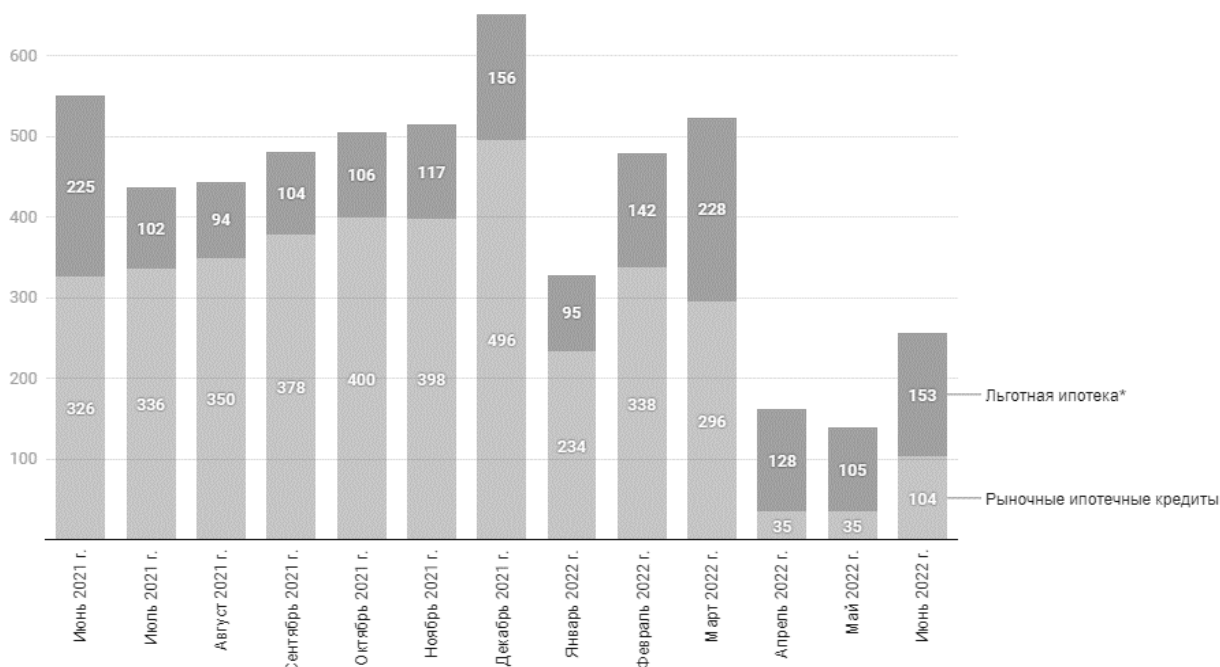


Рис. 2 – Объем ипотечного кредитования в РФ, млрд руб. [4]

Если подробнее обратиться к средним ставкам на ипотечном рынке, рисунок 3, то можно увидеть, что в марте 2022 г. наблюдались самые высокие ставки, причем наивысшей было ИЖС – 21,9% годовых. В следующем месяце

уровень процентных ставок стал снижаться, однако в среднем все равно был высоким – около 17%. Примечательно, что именно в апреле 2022 г. небольшой скачок наблюдался у льготной ипотеки – ставка по ней выросла с 6,1% до 11,7%.

Сегмент	13.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022	30.06.2022
 Новостройки	10,5	20,8	17,2	11,7	10,7
 Вторичный рынок	10,6	20,4	17,2	11,6	10,8
 Рефинансирование	10,6	21,2	17,9	13,1	10,8
 ИЖС	11,5	21,9	17,3	14,4	11,2
 «Льготная ипотека»	5,9	6,1	11,7	8,7	6,6
 «Семейная ипотека»	4,8	4,9	5,7	5,7	5,6

Рис. 3 – Средневзвешенные ставки ипотечного кредитования, % годовых [6]

Если обратить внимание на последний месяц второго квартала, то можно сделать аналогичные выводы, что и раньше – ситуация стала нормализовываться, ставки сократились, однако их среднее значение (10-11%) все равно выше, чем по состоянию на конец 2021 г. (9-10%).

Далее рассмотрим структуру ипотечного кредитования, которая также претерпела изменения в виду санкционных ограничений, таблица 1. Динамика ипотечного кредитования по сегментам рынка ровно такая же – апрель и май худшие месяцы, в которые были выданы наименьшие объемы ипотечных кредитов. Так, первичный рынок упал в апреле на 133 млрд руб., вторичный – на 220 млрд руб. Падение продолжилось и в мае, однако в июне картина поменялась и рынок пошел вверх.

Отдельно стоит отметить рефинансирование, которое уже в течение года не пользуется спросом – падение составило 84%.

Таблица 1 – Структура объемов кредитования на ипотечном рынке, млрд руб.
[составлено автором]

Месяц	Первичный рынок		Вторичный рынок		Рефинансирование		Индивидуальные дома		Гос-программы	
	Объем	Изм.	Объем	Изм.	Объем	Изм.	Объем	Изм.	Объем	Изм.
июн.21	227		255		50		12		11	
июл.21	119	-108	261	6	39	-11	11	-1	12	1
авг.21	137	18	255	-6	34	-5	12	1	12	0
сен.21	161	24	269	14	32	-2	13	1	12	0
окт.21	164	3	295	26	29	-3	11	-2	12	0
ноя.21	185	21	282	-13	28	-1	12	1	12	0
дек.21	229	44	367	85	26	-2	16	4	13	1
янв.22	133	-96	171	-196	10	-16	8	-8	13	0
фев.22	188	55	260	89	12	2	11	3	13	0
мар.22	217	29	275	15	7	-5	13	2	13	0
апр.22	84	-133	55	-220	4	-3	16	3	13	0
май.22	79	-5	41	-14	2	-2	12	-4	13	0
июн.22	127	48	99	58	4	2	20	8	13	0

Ипотечный портфель во втором полугодии 2022 г. вырос на 17,7% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г., рисунок 4. А если сопоставлять с 1 кварталом 2022 г., то рост минимален – всего 0,4% или 0,05 трлн руб. Доля ссуд с просроченными платежами по ипотеке сохранялась на низком уровне – 0,5% на конец июня 2022 г. (по потребительским кредитам показатель составил 7,7%), а объем просроченной задолженности во втором квартале 2022 г. снизился на 3,2 млрд руб. до 58,5 млрд руб.

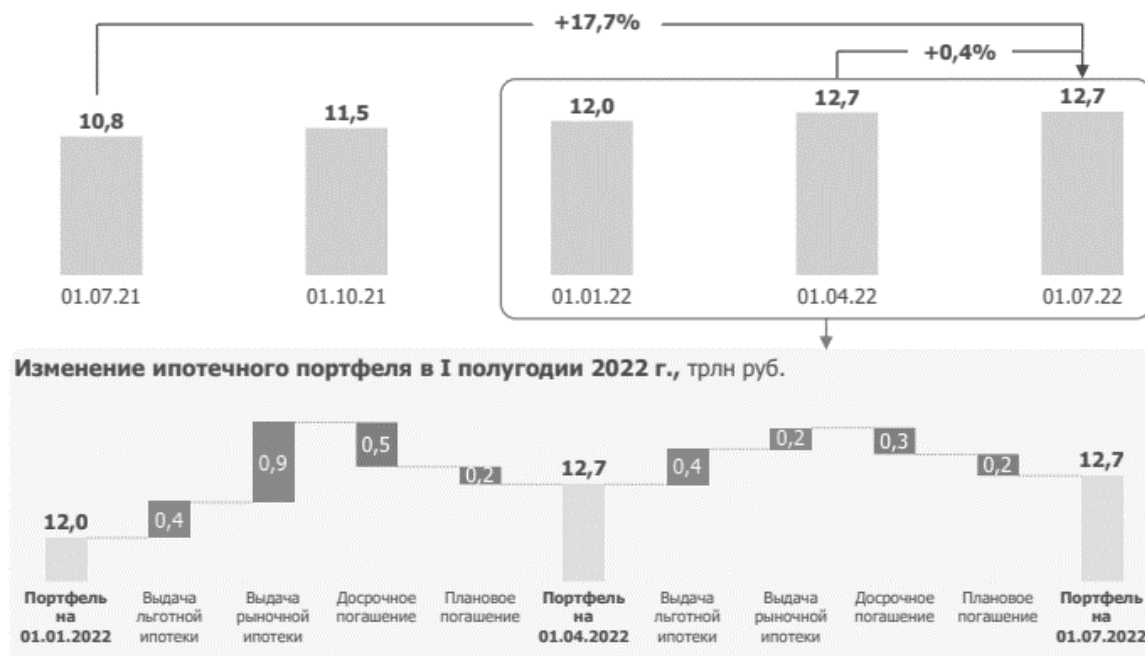


Рис. 4 – Ипотечный портфель РФ, трлн руб. [6]

При этом присутствует несколько рисков снижения объемов кредитного портфеля:

- безработица и падение доходов населения;
- рост необслуживаемой задолженности и др.

В целях поддержания рынка ипотечного кредитования Правительство РФ предприняло ряд мер:

- продлило срок льготного кредитования до конца 2022 г., а для семейной ипотеки до конца 2023 г.;

- разработало программу, согласно которой ипотеку по сниженной ставке в 5% годовых смогут приобрести IT-специалисты. Для этого компания, в которой сотрудник работает должна быть включена в реестр аккредитованных организаций Минцифры. Размер кредита до 9 млн руб. в случае, если недвижимость находится в регионе с численностью до 1 млн чел. и до 18 млн руб., если численность населения превышает 1 млн чел.

Таким образом, рынок ипотечного кредитования начинает восстанавливаться после своего спада в начале 2022 г. Он находится в прямой зависимости от общей экономической ситуации в государстве. Лишь улучшив

ее и стабилизировав, можно ожидать дальнейшего роста спроса на ипотечные программы и увеличения ипотечного портфеля РФ.

Библиографический список

1. Гребенникова, В.А. Обзор современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / В.А. Гребенникова // Современные технологии управления. – 2022. – С. 1 - 8.
2. Пономарева, Е.А. Рынок первичного жилья: сценарии развития ситуации / Е.А. Пономарева // Экономическое развитие России. – 2022. - №5. – С. 34 – 38.
3. Федулова, С.Ф. Меры финансовой поддержки населения в условиях финансовых санкций и ухудшения геополитической и экономической ситуации / С.Ф. Федулова // Вестник Удмуртского университета. – 2022. - №3. – С. 467 – 473.
4. Ипотека. Итоги июня 2022 года [Электронный ресурс]. URL: <https://frankrg.com/81302>
5. Обзор рынка ипотечного кредитования I квартал 2022 года [Электронный ресурс]. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/f17/t8p091xepdzdu6crdnh18hd00adw06iz.pdf>
6. Обзор рынка ипотечного кредитования II квартал 2022 года [Электронный ресурс]. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/dbf/lh11ykvndjnbep7smkmdsup7lfadzdzq.pdf>

Оригинальность 85%