

УДК 33.336.71, 336.77

DOI: <https://doi.org/10.25688/2312-6647.2022.32.2.07>

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИИ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ САНКЦИЙ И КОРОНАКРИЗИСА

Оксана Владимировна Савчина¹, Ванесса Юрьевна Товмасын²

^{1,2} Российский университет дружбы народов, Москва, Россия,

¹ savchina-ovl@rudn.ru

² missa.meysi@mail.ru

Аннотация. Ипотека — один из самых быстрорастущих сегментов розничного кредитования, важная экономическая и социальная составляющая, которая формирует основу для взаимосвязанных явлений: приносит значительный доход банкам, позволяет решить жилищную проблему граждан и стимулирует экономический рост через развитие строительной отрасли. Данная статья посвящена анализу состояния рынка ипотечного жилищного кредитования РФ в условиях макроэкономической нестабильности и пандемии COVID-19. Согласно полученным в ходе исследования результатам выявлено, что современный рынок ипотечного жилищного кредитования не может характеризоваться достаточным масштабом и зрелостью. Популярность ипотеки увеличивается, но при этом побочным эффектом становится рост цен на жилье. В настоящее время наблюдаются некоторые признаки перегрева рынка ипотечного кредитования, высокий спрос на льготную ипотеку. При этом увеличивается доля просроченной задолженности, а долговая нагрузка россиян по ипотечным кредитам обновляет исторические максимумы. В случае, если финансовое положение заемщиков продолжит ухудшаться, кредитные риски банков значительно увеличатся. В этой связи необходимо более тщательно подходить к оценке кредитоспособности заемщиков, чтобы не допустить еще более сильного ухудшения качества кредитного портфеля банков и новой волны банкротств физических и юридических лиц.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное жилищное кредитование, средневзвешенная процентная ставка, государственная поддержка, коронакризис, пандемия COVID-19.

UDC 33.336.71, 336.77

DOI: <https://doi.org/10.25688/2312-6647.2022.32.2.07>

HOUSING MORTGAGE LENDING MARKET IN RUSSIA UNDER CONDITIONS OF ECONOMIC SANCTIONS AND CORONAVIRUS CRISIS

Oksana V. Savchina¹, Vanessa Yu. Tovmasyan²

^{1,2} Peoples' Friendship University of Russia, Moscow, Russia,

¹ savchina-ovl@rudn.ru

² missa.meysi@mail.ru

Abstract. Mortgage is one of the fastest growing segments of retail lending, an important economic and social component that forms the basis for interrelated phenomena: it brings significant income to banks, allows solving the housing problem of citizens and stimulates economic growth through the development of the construction industry. This article is devoted to the analysis of the state of the residential mortgage lending market of the Russian Federation in the context of macroeconomic instability and the COVID-19 pandemic. According to the results obtained during the study, it was revealed that the modern housing mortgage lending market cannot be characterized by sufficient scale and maturity. The popularity of mortgages is increasing, but at the same time a side effect is the rise in housing prices. Currently, there are some signs of overheating of the mortgage lending market, high demand for preferential mortgages. At the same time, the share of overdue debt is increasing, and the debt burden of the Russians on mortgage loans is updating historical highs. If the financial situation of borrowers continues to deteriorate, the credit risks of banks will increase significantly. In this regard, it is necessary to take a more careful approach to assessing the creditworthiness of borrowers in order to prevent an even more severe deterioration in the quality of the loan portfolio of banks and a new wave of bankruptcies of individuals and legal entities.

Keywords: mortgage, residential mortgage lending, weighted average interest rate, government support, coronavirus crisis, COVID-19 pandemic.

Строительная отрасль является системообразующей для экономики России и вносит значительный вклад в ВВП страны. В условиях пандемии COVID-19 она была включена в перечень наиболее пострадавших от коронавируса.

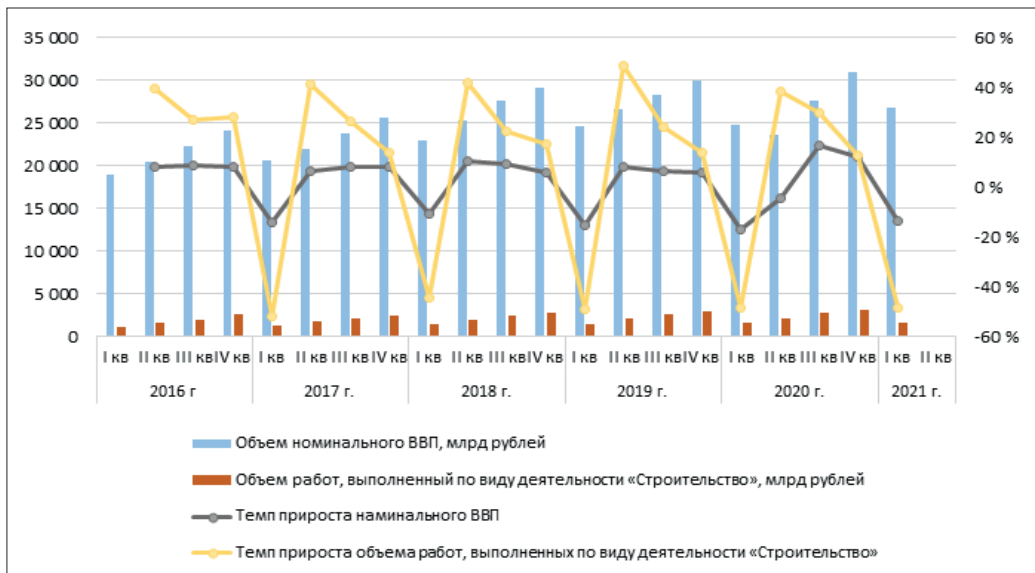
Одной из мер поддержки строительной отрасли является предоставление населению ипотечных кредитов на выгодных условиях. Этот инструмент достаточно успешно зарекомендовал себя в предыдущие кризисные периоды, продемонстрировав, что доступная ипотека способна эффективно стимулировать спрос на жилье. Поэтому в условиях коронакризиса в целях поддержки строительной отрасли весной 2020 года была запущена программа льготной ипотеки, а летом 2021 года продлена до 1 июля 2022 года с корректировкой ключевых параметров. При этом, безусловно, следует отметить, что побочным эффектом становится рост цен на жилье, который устанавливает исторические максимумы. Россия — один из лидеров по скорости подорожания жилья.

Обзор состояния российской экономики и банковского сектора в 2016–2021 годах

Прежде чем переходить к характеристике и динамике основных показателей рынка ипотечного жилищного кредитования, проведем обзор состояния российской экономики и банковского сектора.

Следует отметить, что на протяжении последних нескольких лет российская экономика столкнулась с различными вызовами: экономический кризис 2014–2015 годов, санкции и, конечно же, ранее неизвестный вызов 2020 года — пандемия COVID-19, которая затронула весь мир.

Проанализируем динамику номинального ВВП и объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2016–2021 годах. Как видно из данных рисунка 1, в связи с ограничениями, вызванными пандемией COVID-19, а также уменьшением мирового спроса на энергоресурсы, падением цен на нефть и сокращением объемов ее добычи в рамках обязательств по сделке ОПЕК+, начиная с IV квартала 2019 года наблюдается снижение ВВП. По итогам 2020 года его объем в абсолютном выражении составил 106 967,5 млрд руб., на 3,1 % меньше, чем в 2019 году.



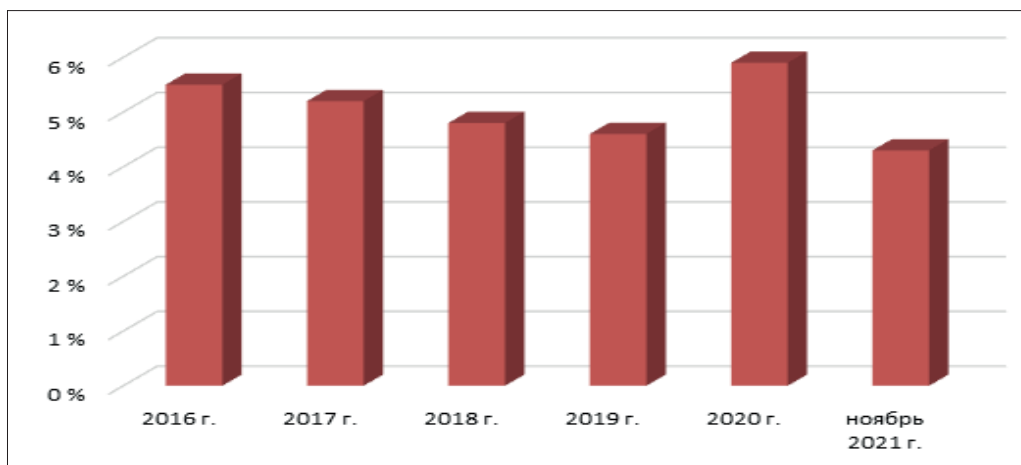
Источник: составлено авторами по данным Росстата.

Рис. 1. Динамика номинального ВВП и объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2016–2021 годах (по кварталам), млрд руб. [7]

Что касается объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», то в 2020 году он составил 9,5 трлн руб., что на 370 млрд руб. больше по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. На протяжении 2021 года данный показатель демонстрирует устойчивый рост, и по итогам 8 месяцев 2021 года его значение составило более 6 трлн руб. Этому

способствовало активное развитие льготных ипотечных программ, снижение некоторых требований в строительстве, низкие процентные ставки по банковским вкладам, которые, в свою очередь, способствовали росту интереса клиентов к приобретению объектов жилой недвижимости, а также переход на счета эскроу в жилищном строительстве, который повысил уверенность граждан в надежности приобретения жилья в новостройках.

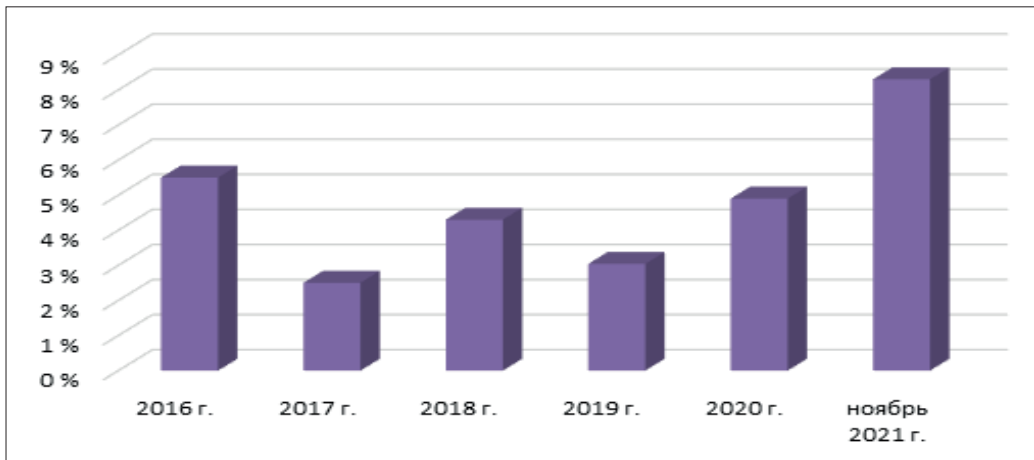
Кроме того, в 2020 году впервые за последние пять лет в России был зафиксирован самый высокий уровень безработицы — 5,9 % (см. рис. 2). Причиной этого стало распространение коронавирусной инфекции, введение ограничительных мер, массовые сокращения, а также приостановление деятельности многих предприятий, вследствие чего граждане остались без работы. В целом за 8 месяцев 2020 года порядка 12 млн чел. потеряли работу. В целях оказания поддержки безработным Правительство РФ увеличило пособия по безработице, а также разработало ряд мер для содействия занятости населения, в частности субсидии для работодателей, трудоустраивающих граждан, зарегистрированных в центрах занятости до 1 января 2021 года, и бесплатное переобучение граждан по востребованным профессиям. В ноябре 2021 года уровень безработицы в России снизился до допандемийного уровня и составил 4,3 %. Это свидетельствует о восстановлении рынка труда в РФ.



Источник: составлено авторами по данным Росстата.

Рис. 2. Динамика уровня безработицы в России в 2016–2021 годах, % [7]

Что касается инфляции в России, то по итогам 2020 года она составила 4,9 %, достигнув максимального значения начиная с 2016 года (см. рис. 3). Так, в 2016 году уровень инфляции составлял 5,5 %, в 2017 году — 2,5 % (это самый низкий уровень инфляции за всю новейшую историю России). В 2018 году инфляция вновь выросла под влиянием роста потребительских цен и ослабления курса рубля. Что касается повышения инфляции в 2020 году, то оно обусловлено рядом причин, среди которых в частности: сокращение объемов производства товаров и услуг, рост цен на продукты, увеличение

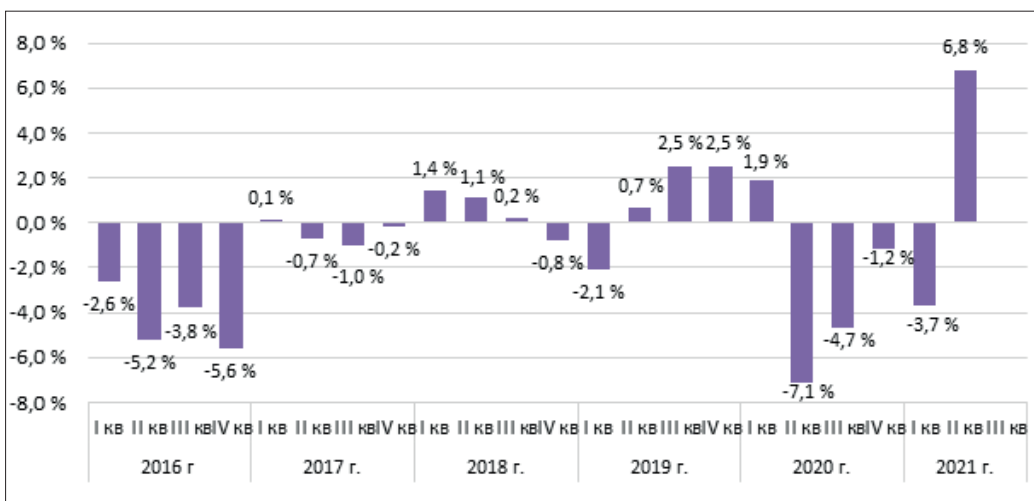


Источник: составлено авторами по данным Росстата.

Рис. 3. Уровень инфляции в РФ в 2016–2021 годах, % [7]

на 16 % расходов бюджета по сравнению с 2019 годом. По данным на конец ноября 2021 года, инфляция в годовом выражении превысила отметку в 8,3 % (в августе — 6,7 %) при целевом уровне в 4 %. При этом повышение цен продолжается. В этой связи совершенно очевидно, что Банк России будет и дальше ужесточать денежно-кредитную политику.

Пандемия COVID-19 и связанные с ней ограничения повлияли и на снижение реальных располагаемых доходов граждан на 3,5 % в 2020 году после роста на 0,1 % в 2018 году и 1 % в 2019 году. При этом, согласно данным Росстата, во II квартале 2021 года отмечается увеличение доходов россиян на 6,8 % в годовом выражении (см. рис. 4).



Источник: составлено авторами по данным Росстата.

Рис. 4. Индекс реальных располагаемых доходов граждан в 2016–2021 годах, %

В целом, по данным Минэкономразвития РФ, экономика страны восстанавливается довольно быстро и прогнозы достаточно оптимистичные, не считая роста инфляции. В 2021 году рост потребительских цен стал самым высоким за последние 5 лет (см. табл. 1).

Таблица 1

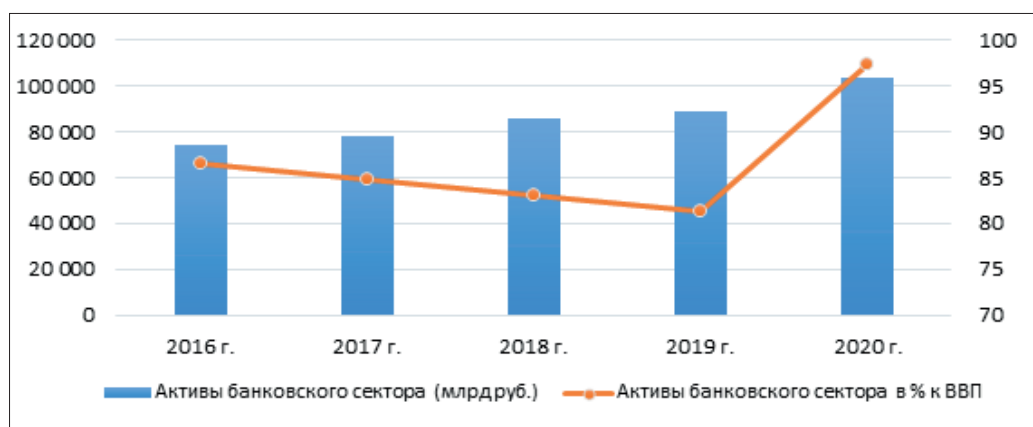
Прогноз основных показателей социально-экономического развития России

Показатели	2021 год, %
Внутренний валовой продукт (ВВП)	4,2
Уровень безработицы	5
Реальные располагаемые доходы населения	3
Инфляция	5,8

Источник: составлено авторами на основе данных Министерства экономического развития РФ.

Банковская система — это «кровеносная» система экономики страны, важнейшая экономическая составляющая, выступающая в качестве двигателя национальной экономики. Для стабильного развития общества устойчивая банковская система жизненно необходима [9].

По сравнению с кризисом 2014–2015 годов российский банковский сектор в нынешней ситуации является более устойчивым. В 2020 году он продемонстрировал высокие темпы роста. Активы банковского сектора увеличились на 16,94 % и составили 103 трлн руб. (см. рис. 5). Это было обусловлено валютной переоценкой, ростом розничного и корпоративного кредитования, а также вложений банков в ценные бумаги.



Источник: составлено авторами по данным Банка России.

Рис. 5. Макроэкономические показатели деятельности банковского сектора Российской Федерации в 2016–2020 годах [5]

Чистая прибыль российских банков в 2020 году в совокупности составила 1,6 трлн руб., что на 100 млрд руб. меньше по сравнению с 2019 годом. Отметим, что 2019 год для банковского сектора был рекордным: чистая прибыль составила

1,7 трлн руб., что на 72 % больше, чем в 2018 году (998 млрд руб.). Такой рост, в частности, был обусловлен тем, что в 2019 году в российский бухгалтерский учет был внедрен новый стандарт МСФО 9, снизились отчисления в резервы и наблюдалась в целом достаточно благоприятная ситуация на фондовом рынке. При этом следует отметить, что в 2017 году прибыль российских банков значительно сократилась по сравнению с 2016 годом (см. рис. 6). Это объясняется тем, что в 2017 году 25 % банков были убыточными. И, кроме того, на снижение показателя особое влияние оказали проблемы, с которыми в III квартале 2017 года столкнулись банк «ФК Открытие» и «Бинбанк», попавшие под санацию.



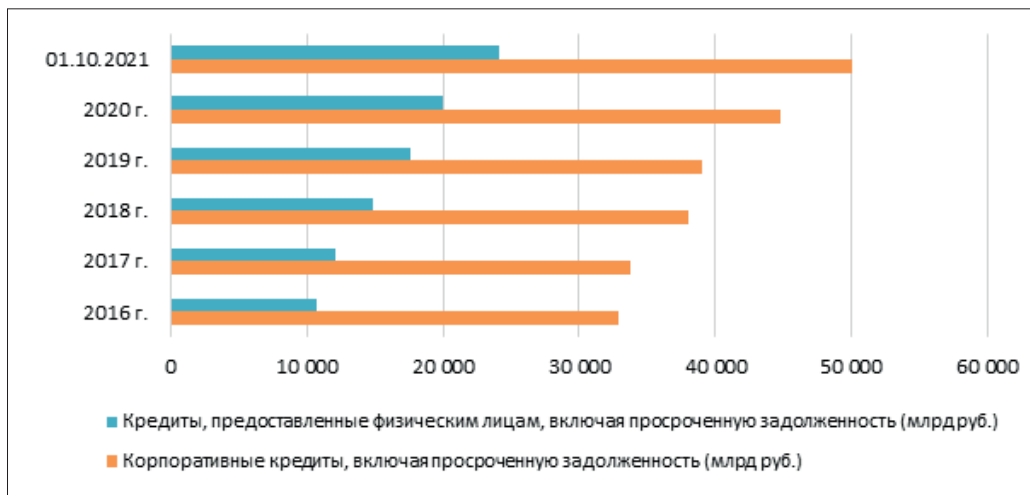
Источник: составлено авторами по данным Центрального банка РФ.

Рис. 6. Прибыль банковского сектора России в 2016–2021 годах, млрд руб.

Что касается 2021 года, то по итогам девяти месяцев отчетного периода чистая прибыль банковского сектора России составила около 1,9 трлн руб. Согласно прогнозам Банка России, по итогам года ожидается, что чистая прибыль кредитных организаций составит порядка 2,5 трлн руб.

На протяжении всего рассматриваемого периода совокупный кредитный портфель российских банков увеличивался (см. рис. 7). В 2020 году он вырос на 13,8 % — до 63,2 трлн руб. Объем корпоративного кредитного портфеля банков увеличился на 14,3 %, розничного — на 16,6 %. Такую же динамику продемонстрировал объем выданных физическим лицам кредитов — рост на 16,6 % (в 2019 году — на 17,5 %).

Отметим, что, по итогам 2020 года, общий долг россиян установил исторический максимум, превысив отметку в 20 трлн руб., а объем просроченных обязательств граждан перед кредитными организациями превысил 950 млрд руб. В условиях пандемии COVID-19 граждане не хотят менять свой привычный уровень жизни и поэтому прибегают к различным кредитам и займам.



Источник: составлено авторами по данным Банка России.

Рис. 7. Совокупный кредитный портфель российских банков в 2016–2021 годах, млрд руб. [5]

Значительный рост розничного кредитного портфеля за исследуемый период наблюдался в 2018 году, когда его прирост составил 22,8 % по сравнению с 13,2 % в 2017 году. Это объясняется увеличением объема выданных ипотечных и потребительских кредитов. Однако в 2019 году рост данного показателя снизился и составил 18,6 %. Причиной этого явились сдерживающие меры Банка России в отношении необеспеченных потребительских ссуд. В 2020 году этот показатель увеличивался в первую очередь за счет ипотечного кредитования (см. рис. 8).



Источник: составлено авторами по данным Банка России.

Рис. 8. Динамика вкладов физических лиц в 2016–2021 годах, млрд руб. [5]

Что касается вкладов физических лиц, то за последние пять лет данный показатель имел тенденцию роста, и это свидетельствует об увеличении доверия людей к банковской системе РФ. Однако за 2020 год темп прироста вкладов населения снизился, составив 4,2 % вместо 9,7 % годом ранее.

По данным Банка России, на фоне пандемии объем средств на счетах и вкладах сократился почти на 700 млрд руб. Безусловно, одной из ключевых причин оттока средств с банковских счетов и вкладов явились низкие процентные ставки. Негативное влияние оказало и принятое решение об обложении НДФЛ совокупного процентного дохода по вкладам. В условиях экономической нестабильности и пандемии часть населения предпочитает хранить наличные средства дома, на руках, в том числе из-за боязни введения повторного режима самоизоляции. Кроме того, некоторые граждане в погоне за более высокой доходностью перевели рублевые накопления в иностранную валюту, кто-то и вовсе переориентировался на фондовый рынок.

На размер ставок по банковским вкладам и кредитам прямое влияние оказывает ключевая ставка. В период с марта по декабрь 2021 года Банк России повышал ключевую ставку семь раз — с 4,25 до 8,5 %. Так он стремится замедлить рост цен, однако по ряду причин пока что это сделать не удастся.

Уже с марта 2021 года после увеличения ключевой ставки на 0,25 п. п. наблюдается устойчивый рост ставок. Так, по данным на январь – начало февраля 2022 года, некоторые частные банки и банки с иностранным капиталом предлагают разместить средства под 8,6–10 % сроком на 1–3 года (минимальная сумма вклада — от 50 000 руб.), при этом в некоторых случаях при открытии вклада сроком на три года уже через год можно закрыть его без потери процентов, а при открытии онлайн предлагается повышенная ставка. Кроме того, некоторые кредитные организации предлагают интересные условия по вкладам для новых клиентов, пенсионеров, а в ряде случаев можно также воспользоваться специальным промокодом для незначительного (в пределах 0,5 п. п.) увеличения процентной ставки [2]. Для сравнения: в конце апреля 2021 года эти же кредитные организации предлагали открыть срочные вклады максимум под 5,4–5,7 %.

Анализ состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в современных условиях

Прежде чем перейти к анализу состояния рынка ипотечного кредитования, отметим, что ипотека вносит особый вклад в развитие финансового рынка страны. Она служит инструментом улучшения качества жизни граждан, способствует приобретению собственного жилья, играет важную роль в развитии строительной отрасли [10].

В 2016 году было выдано около 856 тысяч ипотечных кредитов на сумму 1,5 трлн руб. В 2017 году вследствие снижения процентных ставок объем выданных кредитов достиг 2 трлн руб., увеличившись на 37,2 %. Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам продолжилось и в 2018 году, что, в свою очередь, также положительно повлияло на рост объема выданных кредитов. Однако в 2019 году ипотечный рынок не смог преодолеть рекордное значение 2018 года: банки выдали приблизительно 1,3 миллионов ипотечных кредитов на общую сумму 2,8 трлн руб., что на 14 % ниже показателя 2018 года в количественном и на 5 % в денежном выражении (см. рис. 9). Главными факторами уменьшения темпов роста объема выданных ипотечных кредитов являются более высокие процентные ставки, а также повышение цен на рынке жилой недвижимости и снижение объемов выдачи кредитов с низким первоначальным взносом.



Источник: составлено авторами по данным Банка России.

Рис. 9. Динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования России в 2016–2021 годах [5]

Динамика основных показателей рынка ипотечного жилищного кредитования России в 2016–2021 годах представлена на рисунке 9.

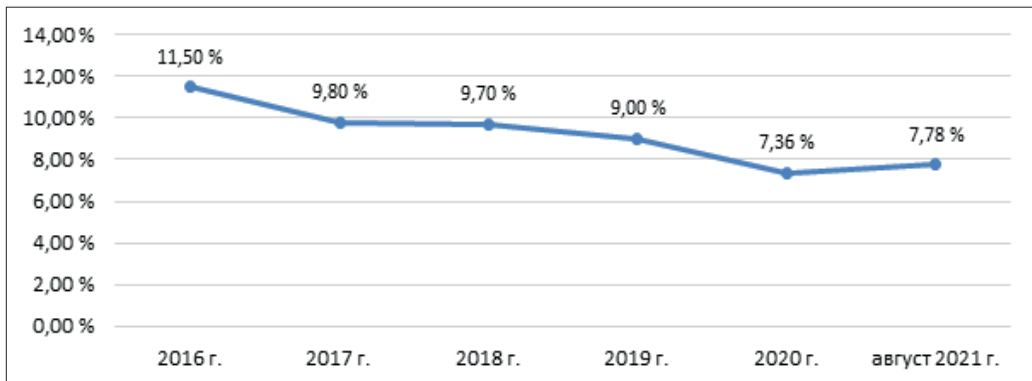
В I кв. 2020 года в связи с плавным снижением ставок был заметен рост количества выданных ипотечных кредитов. Но в апреле случился кратковременный спад, который был обусловлен введенными ограничениями из-за распространения коронавирусной инфекции и временным ограничением работы отделений банков. Однако уже в мае в результате оперативных и действенных мер государственной поддержки строительной отрасли, граждан страны ситуация изменилась в лучшую сторону.

В целом в 2020 году было выдано более 1,7 миллионов ипотечных кредитов на сумму свыше 4,4 трлн руб. Это на 30 % в количественном и примерно на 57 % в денежном выражении больше по сравнению с 2019 годом.

В настоящее время наблюдаются некоторые признаки перегрева рынка ипотечного кредитования, высокий спрос на льготную ипотеку. При этом пик пришелся на июнь 2021 года, так как население по максимуму старалось успеть оформить льготную ипотеку на прежних условиях.

Всего за январь – апрель 2021 года российские банки выдали порядка 613 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму более 1,7 трлн руб.

Что касается динамики средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам, то, как видно из данных рисунка 10, в 2017 году она снизилась на 1,7 п. п. по сравнению с 2016 годом. Это было обусловлено снижением ключевой ставки с 10 % в 2016 году до 7,5 % в 2017 году. Незначительные колебания ключевой ставки в пределах 7,5–7,75 % продолжились и в 2018 году, что, в свою очередь, объясняет изменение средневзвешенной процентной ставки на 0,1 п. п. по итогам отчетного периода [4]. Причиной повышения стоимости ипотечных кредитов в начале 2019 года стало повторное увеличение ключевой ставки в декабре 2018 года. Однако начиная с лета 2019 года происходило активное снижение средневзвешенных процентных ставок и достижение минимальной отметки в 9 % по итогам отчетного периода (см. рис. 10).

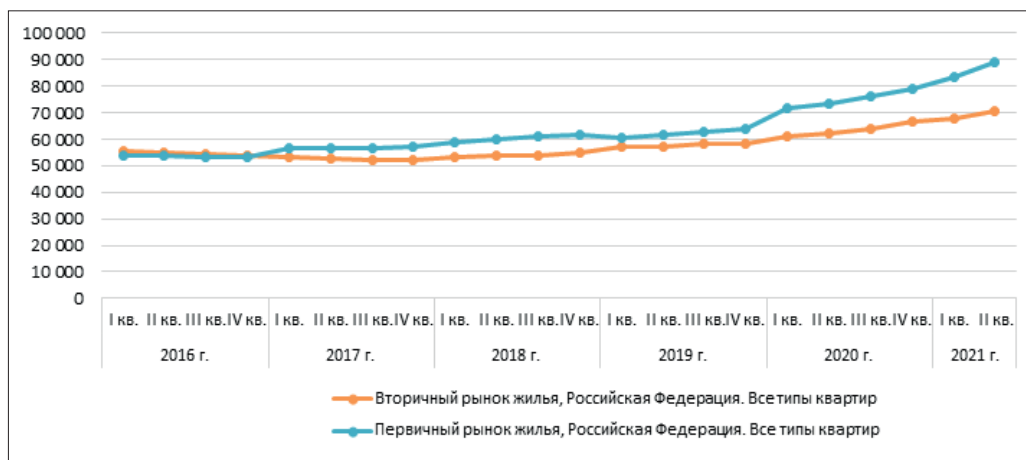


Источник: составлено авторами по данным Банка России.

Рис. 10. Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам в 2016–2021 годах [5]

Следует отметить, что при этом в 2019 году наблюдалось снижение спроса на ипотеку. Основная причина — рост цен на рынке жилой недвижимости (см. рис. 11), который наблюдался как на первичном, так и на вторичном рынке. При этом цены на новостройки росли быстрее, что стало причиной роста разрывов в ценах на первичку и вторичку.

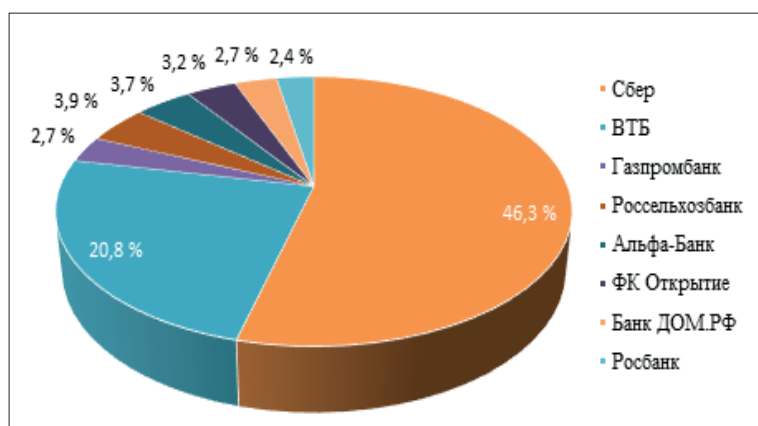
Главной причиной повышения спроса на ипотеку в 2020 году стало рекордное снижение процентных ставок. По данным Банка России, снижение средневзвешенной ставки по ипотеке на 2020 год достигло отметки в 7,36 % годовых. И это новый исторический минимум. Несмотря на ухудшение ситуации в экономике страны, многие граждане спешили оформить ипотеку, опасаясь возможного роста ставок и остановки продаж.



Источник: составлено авторами на основе данных Банка России.

Рис. 11. Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке жилья в России в 2016–2020 годах, руб. [5]

При исследовании рынка ипотечного кредитования следует отметить, что по величине портфеля ипотечных кредитов с долей более 46 % рынка лидирует «Сбер». А вторым по величине кредитного портфеля (21 %) является банк ВТБ. На остальных участников рынка приходится оставшиеся 33 % совокупного ипотечного портфеля (см. рис. 12).



Источник: составлено авторами по данным информационно-аналитического портала «Русипотека» (<http://rusipoteka.ru>).

Рис. 12. Рыночная доля крупнейших банков РФ по ипотеке (по данным на сентябрь 2021 года) [4]

С целью повышения привлекательности ипотечного кредитования Банком России совместно с Правительством РФ был разработан ряд мер, в том числе программа льготного ипотечного кредитования — ипотека на новостройки под 6,5 %. С 1 апреля 2020 года также были снижены надбавки

к коэффициентам риска. Отметим, что ипотечные кредиты остаются самой низкорисковой формой кредитования физических лиц. Также хочется отметить, что на рынке ипотечного жилищного кредитования уже существовало несколько программ на льготных условиях и с господдержкой. К ним можно отнести ипотеку по ставке 6 % годовых для семей с двумя и более детьми. Также стоит отметить, что с весны 2020 года в России начала действие льготная сельская ипотека. Программа наиболее популярна в регионах и предусматривает особые условия кредитования со ставкой от 3 % годовых на покупку первичного либо вторичного жилья в сельской местности. А по ставке 2 % годовых ипотечный кредит предлагается для жителей Дальнего Востока. После того как были введены ограничения, связанные с пандемией COVID-19, появилась льготная ипотека на новостройки под 6,5 % на все время кредитования для граждан России, которые заключили договор ипотеки с 17 апреля по 1 ноября 2020 года.

Важно заметить, что госпрограмма ориентирована на привлечение в строительную отрасль приблизительно 900 млрд руб. На текущий момент из резервного фонда Правительства РФ уже выделено 6 млрд руб. для субсидирования процентных ставок. В таблице 2 представлены программы государственной поддержки ипотечных заемщиков, которые реализуются с апреля 2020 года.

Также стоит обратить внимание, что программа льготной ипотеки была продлена с лета 2021 года до лета 2022 года, но на новых условиях. Если раньше ставка была 6,5 %, то теперь она увеличилась до 7 % на весь срок кредита, а максимальная сумма кредита снизилась до 3 млн руб., и это сумма — для всех регионов страны.

Следует отметить, что данные программы развития рынка способствовали его оживлению, при этом они имеют и негативные последствия. Так, данные программы не обеспечивают возвратность предоставленных кредитов, а рост объемов выданных кредитов способствует увеличению риска возникновения просроченной задолженности. И это наглядно можно увидеть по росту долгов по ипотеке. На фоне пандемии коронавируса и общего экономического кризиса наблюдается закредитованность населения [1]. Так, по итогам 2020 года, совокупная задолженность россиян по ипотечным кредитам достигла 9,3 трлн руб. А уже в первом квартале 2021 года — рекордного максимума, превысив отметку в 10 трлн руб. Следует отметить, что за последние пять лет долги россиян по ипотечным жилищным кредитам стабильно увеличиваются (см. рис. 13).

На рост совокупной задолженности по ипотечным кредитам влияет тот факт, что достаточно низкие процентные ставки делают ссуды более привлекательными для заемщиков, стремящихся обзавестись крышей над головой. Однако не все заемщики обладают достаточной платежеспособностью для погашения кредита. Также к факторам, негативно влияющим на долги россиян по ипотечным жилищным кредитам, можно отнести задержку сроков сдачи жилья, рост инфляции, снижение доходов населения и т. д.

Таблица 2

Программы господдержки ипотечных заемщиков, реализуемые с 17 апреля 2020 г. [6]

Название программы	Ставка по кредиту, %	Сумма по программе	Критерии	Возмещение ставок
Ипотека 6,5 %	До 6,5 %	До 6 или 12 млн руб. в зависимости от региона	Приобретение квартир в новостройках	Разница между ставкой и ключевой ставкой, повышенной на 3 п. п., банкам компенсируется оператором программы ДОМ.РФ
Семейная ипотека	До 6 %	До 6 или 12 млн руб. в зависимости от региона	Для приобретения жилья на первичном рынке	ДОМ.РФ возмещает банкам разницу между ставкой и ключевой ставкой, повышенной на 4 п. п.
Сельская ипотека	До 3 %	3–5 млн руб.	Для приобретения жилья на первичном рынке или участка для строительства дома в сельской местности	
Дальневосточная ипотека	До 2 %	До 6 млн руб.	Для покупки жилья в дальневосточных регионах	ДОМ.РФ возмещает банкам разницу между ставкой и ключевой ставкой, повышенной на 4 п. п.

Источник: составлено авторами по данным ДОМ.РФ.

В этих условиях важно не допустить перегрева рынка ипотечного кредитования и возникновения ипотечного кризиса. Необходимо более тщательно подходить к оценке кредитоспособности заемщиков, чтобы не допустить еще более сильного ухудшения качества кредитного портфеля банков и новой волны банкротств физических и юридических лиц.

Выводы

Проведенное исследование показало, что экономика России, так же как и вся мировая экономика, ощущает на себе негативное воздействие пандемии коронавируса: падение спроса на энергоресурсы, снижение курса



Источник: составлено авторами по данным Банка России (<https://cbr.ru>).

Рис. 13. Задолженность россиян по ипотечным жилищным кредитам в 2016–2021 годах [5]

национальной валюты, рост инфляции, уровня безработицы и бедности. Однако, как показал проведенный анализ, несмотря на воздействие дестабилизирующих факторов, банковскому сектору России удалось выстоять и выйти из кризиса раньше экономики. И главным драйвером рекордной прибыли банковского сектора (по итогам 2021 года — 2,4 трлн руб.) явилась в первую очередь льготная ипотека. Существенный вклад при этом внесли и потребительские кредиты, объем выдачи которых увеличился на 20 % по итогам 2021 года.

Популярность ипотеки растет, во-первых, из-за снижения ставок до 8 % с 10–11 % и льготных программ, при этом одной из ключевых является программа ипотеки на новостройки под 6,5 %, которая позволила реализовать отложенный спрос на фоне самых низких процентных ставок за всю историю ипотеки в России. Во-вторых, низкие процентные ставки по банковским вкладам способствовали росту интереса клиентов к приобретению объектов жилой недвижимости. И, в-третьих, переход на счета эскроу в жилищном строительстве повысил уверенность граждан в надежности приобретения жилья в новостройках. Побочным эффектом, конечно же, стал рост цен на жилье. При этом тревожным моментом является рост долговой нагрузки россиян, который значительно опережает рост доходов населения.

Что касается прогнозов на 2022 год, то ожидается снижение спроса на ипотечные кредиты вследствие увеличения процентных ставок. Так, уже с 1 февраля 2022 года некоторые банки с государственным участием повысили ставки по ипотечным программам на 1 п. п. — с 9,3 до 10,3 %.

Список источников

1. Анализ трендов денежно-кредитной системы и финансовых рынков [Электронный ресурс] // Официальный сайт Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова. URL: <https://www.rea.ru/ru/Pages/analiz-trendov-denezhno-kreditnoj-sistemi-i-finansovih-rinkov.aspx> (дата обращения: 01.10.2021).
2. Финансовая платформа онлайн-сервисов — Банки.ру. URL: <http://www.banki.ru/> (дата обращения: 12.12.2021).
3. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов [Электронный ресурс] // Информационно-аналитический портал «Русипотека». URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 01.12.2021).
4. Коростелева Т. С., Целин В. Е. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотечного кредитования для населения // Жилищные стратегии. 2018. Т. 5. № 2. С. 153–170.
5. Официальный сайт Банка России. URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 01.12.2021).
6. Официальный сайт АО «ДОМ.РФ». URL: <https://дом.рф> (дата обращения: 05.09.2021).
7. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 01.12.2021).
8. Савчина Ок. В., Шарашидзе А. З. Особенности ипотечного кредитования в РФ в условиях экономической и геополитической нестабильности // Вестник МГПУ. Серия «Экономика». 2017. № 1 (11). С. 79–85.
9. Савчина Ок. В., Шарашидзе А. З., Савчина О. В. Анализ состояния систем ипотечного кредитования России и Германии в условиях глобальной нестабильности // Вестник МГПУ. Серия «Экономика». 2018. № 2 (16). С. 67–80.
10. Савчина Ок. В., Рак В. А. Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в РФ в современных условиях (на примере ЦФО) // Вестник МГПУ. Серия «Экономика». 2021. № 2 (28). С. 8–23.

References

1. Analysis of trends in the monetary system and financial markets [Electronic resource] // Official website of the Plekhanov Russian University of Economics. URL: <https://www.rea.ru/ru/Pages/analiz-trendov-denezhno-kreditnoj-sistemi-i-finansovih-rinkov.aspx> (accessed date: 01.10.2021).
2. Online financial services platform — Banki.ru. URL: <http://www.banki.ru/> (accessed date: 12.12.2021).
3. Korosteleva T. S., Tselin V. E. Analysis of modern forms of state support for mortgage lending in the Russian Federation as a factor in increasing the availability of mortgage lending for the population // Housing strategies. 2018. Vol. 5. № 2. S. 153–170.
4. Mortgage lending in figures // Rusipotek [Electronic resource] // Information and analytical portal “Russipoteka”. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (accessed date: 01.12.2021).
5. Official website of the Bank of the Russia. URL: <http://www.cbr.ru> (accessed date: 01.12.2021).

6. Official website of JSC “ДОМ.РФ”. URL: <https://дом.рф> (accessed date: 05.09.2021).

7. Official website of the Federal State Statistics Service [Electronic Resource]. URL: <https://rosstat.gov.ru> (accessed date: 01.12.2021).

8. Savchina Ok. V., Sharashidze A. Z. Peculiarities of mortgage lending in the Russian Federation in conditions of economic and geopolitical instability // MCU Journal of Economic Studies. 2017. № 1 (11). P. 79–85.

9. Savchina Ok. V., Sharashidze A. Z., Savchina O. V. Analysis of the state of sistem mortgage lending in Russia and Germany in a global nestabilnosti // MCU Journal of Economic Studies. 2018. № 2 (16). P. 67–80.

10. Savchina O. V., Rak V. A. Analysis of the state of mortgage housing lending in the Russian Federation in modern conditions (using the example of the Central Federal District) // MCU Journal of Economic Studies. 2021. № 2 (28). P. 8–23.

Информация об авторах:

Савчина Оксана Владимировна — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и кредита экономического факультета, Российский университет дружбы народов, Москва, Россия,
savchina-ovl@rudn.ru

Товмасын Ванесса Юрьевна — студентка экономического факультета, Российский университет дружбы народов, Москва, Россия,
missa.meysi@mail.ru

Information about the authors:

Savchina Oksana Vladimirovna — Ph.D. in Economics, Associate professor, Associate professor of the Finance and Credit Department, Economic Faculty, Peoples' Friendship University of Russia, Moscow, Russia,
savchina-ovl@rudn.ru

Tovmasyan Vanessa Yurievna — Graduate student, Economic Faculty, Peoples' Friendship University of Russia, Moscow, Russia,
missa.meysi@mail.ru